



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Glåmlivegen 25A og 25B, 2213 KONGSVINGER

**Velholdt generasjonsbolig med to
boenheter | Pent opparbeidet tomt
| Carport**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 117 890,-
Total ink omk.: Kr 4 067 890,-
Selger: Vibeke Solbakken
Anita Tuskind Solbakken

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total: 221/340 m²
Tomtstr.: 1599 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 116

Oppdragsnr.: 1202240032

Velholdt generasjonsbolig med to boenheter | Pent opparbeidet tomt | Carport

Eiendommen ligger i trivelige Glåmlia, ved foten av Kongsvinger festning. Barnevennlig område med nærhet til turområder, Øvrebyen og Glomma. Det går gang- og sykkelsti til sentrum og skolene. Boligen ligger høyt på en romslig tomt, med frodig hage og solfylte uteplasser. Carport i tilknytning til huset.

Hoveddelen er lys og trivelig, og har en fin planløsning med alt på ett plan. Her finner man stor stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og en råkjeller. Stor terrasseplattning med nytt gulv. Utleiedelen har hovedsakelig standard fra byggeår, men er noe oppusset i senere år. Her er det stue, kjøkken, ett soverom, bad og en kjeller med bla. vaskerom og kjellerstue. Hyggelig uteplass utenfor stuen.

Perfekt som utleie- eller generasjonsbolig. Utleiedelen har vært utleid for kr 10.000/mnd.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Plantegninger	26
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100



Hoveddelen har en fin planløsning med alle boligrom på ett plan.



Boligen ligger høyt i terrenget, og man har fin utsikt fra de store stuevinduerne.



Koselig spiseplass ved kjøkkenet.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men er noe fornyet med Kitchen wall plater mellom benk og overskap i 2021.





Romslig bad/vaskerom som er delvis oppgradert i 2016. Bla. med flott baderomsinnredning.



Det er to gode soverom, og begge har garderoberkap.

Utenfor stuen, en stor og lun terrasse. Her er også en terrassemarkise.





Her kan solskinsdager nytes



Det ble tilbygget utleiedel/generasjonbolig i 1977. Inngang til denne boenhet ligger på endeveggen. Utleiedelen er per dags dato ikke utleid, men har vært leid ut i en årrekke for kr 10 000 per mnd.

Boligen har blitt en del oppgradert de siste 4 år. Blant annet er boligen malt i lyse og moderne farger.







Bad fra byggeår som er oppgradert i 2021.

I denne delen er det ett soverom. Og i tillegg er det en kjeller med bla. vaskerom og nyoppusset kjellerstue med peis.

Plantegning

1. etasje

2. ETASJE



EF>IT

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

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

Kjeller

1. ETASJE



EF>IT

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

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



Det er gruset tilkomst til carport og biloppstillingsplasser



25

Terrasseplattung ved inngangsparti



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 119 m²

BRA totalt: 340 m²

TBA: 30 m²

Hoveddel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 93 m² 4 kjellerom

1. etasje

BRA-i: 99 m² Gang, stue, gang 2, kjøkken, bad/

vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Platting v/inngang på 6 kvm og en terrasse v/

stue på 11 kvm

Utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Trapperom, kjellerstue, bod, gang,

vaskerom

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, gang, stue, bad, soverom,

kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse på 11 kvm og et takoverbygget

inngangsparti på 3 kvm

Carport m/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1599 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i nord skrående terreng.

Hagen er pent opparbeidet med plen, div.

prydbusker samt bær og fruktre. Gruset innervei/

biloppstillingsplass. Hekk på 2 sider av

eiendommen. Flott utsikt.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i "Glåmlia", et veletablert

og barnevennlig boligområde ca. 2 km nord for

Kongsvinger sentrum. Glåmlia ligger på nordsiden

av majestetiske Kongsvinger festning. Det er nyere

gang- og sykkelfelt fra boligområdet mot sentrum

(Vinger Kirke). Fra eiendommen er det kort avstand

til skog/utmark med turstier og skiløype vinterstid

m.m. Kort veg til Strandpromenaden og det er fine

strandmuligheter på "Gråsand".

På andre siden av festningen, en kort spasertur

unna ligger fantastiske Øvrebyen. Dette er

Kongsvingers eldste bydel og er full av historie og

sjarm. Øvrebyen ble vernet som antikvarisk

spesialområde i 1975 for å bevare særpreget.

Bydelen er et levende museumsområde rett ved

Kongsvinger festning med museum, festningshotell

og bevertning, og det er jevnlig ulike utstillinger/

kunstutstillinger i Aamotgården og Kvinnemuseet.

Herdalsparken er et hyggelig og populært møtested spesielt i sommerhalvåret, og her er det også uteservering for koselige Café Bohem.

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

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (ca 2

km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole,

KUSK (ca 1,9 km)

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs,

Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage, ca 1,8 km. Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Eiendommen har gangavstand til det aller meste. Perfekt for den aktive familie. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring,

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

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 400 m til nærmeste holdeplass for bybuss. Kongsvinger har gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tradisjonell enebolig m/1 etg. og kjeller fra 1968.

Tilbygget utleiedel i 1977. Carport med bod fra 1968.

Hovedhus:

Tak teknet med Icopal Decra takplater i 2011.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall,

samt heldekkende pipebeslag fra 2011. Vanlig

bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm

mineralull. Stående utvendig malt panel. Huset er

malt i 2020. Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel

undertak. Kaldt loft, isolert med 10 cm mineralull.

Tørt og luftig. Det er synlige fuktmerker v/pipe, v/

gavl mot øst og ca. midt på taket v/takfot. Dette er

gamle fuktmerker som er tørre nå. Malte trevinduer

fra 1980 med 3-lags isolerglass og ventil i karm.

Vindu fra 2013 med 2-lags isolerglass. 1 vindu fra

2013 m/2-lag isolerglass. Det er noe råte i panel v/ vannbrett. Malt inngangsdør med glass i dørblad. Skyve terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2013. Terrasse v/stue i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv (2023) og stående rekkverk med håndlist. Tette levegg mot nord. Markise.

Utleiedel:

Tak tekket med Icopal Decra takplater fra 2011. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Heldekkende pipehatt. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Råte i panel. Huset er malt i 2020. Betongfundament samt grunnmur av sparestein som innvendig og utvendig er pusset. Drenering fra byggeår. Saltak i trekonstruksjoner. Rupanel undertak. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Luftig og tørt. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Det er noe råte i panel v/vannbrett. Malt inngangsdør med side glassfelt. Terrassedør med 3-lags isolerglass. Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Terrasse v/stue på 11 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Markise.

Carport m/bod:

Carport er fundamentert på ringmur samt en grunnmur under bod. Vegger i trekonstruksjoner med malt liggende panel på vegger. Grus terrenggulv i carport. Saltak i trekonstruksjoner med lite fall, tekket med takpapp. Forkantblekk, takrenne og nedløp i lakkert metall. Bod m/inngang fra

terrasse v/stue har innvendig tregulv og slette vegger og tak. Gulvluke med nedgang til kjeller. Plankedør og vindu. I kjellerom er det en oljetak av ukjent størrelse og år. Innvendig tak har synlige fuktskader og råte. På befaringdagen ble det ikke målt unormal fukt i tak, så dette kan være en eldre skade. Det er også råte i taksperer. Det bør påregnes en større oppgradering/repasjon av carport/bod.

Innhold

Hoveddel:

1. Etasje: Gang, stue, gang 2, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom
U. Etasje: 4 kjellerrom

Utleiedel:

1. Etasje: Entré, gang, stue, bad, soverom og kjøkken
U. Etasje: Trapperom, kjellerstue, bod, gang, vaskerom

I tillegg carport m/bod.

Standard

HOVEDDEL:

Hoveddelen ble bygget i 1968, og har jevnlig blitt vedlikeholdt og oppgradert opp igjennom. Boligen er lys og trivelig, og har en fin planløsning med alt på ett plan. Både kjøkken og bad er noe oppgradert. Romslig inngangsparti ble tilbygget i 1988. I fjor ble gulvet på terrassen byttet.

Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Gulv med eikeparkett og vinylbelegg. Vegger med malte mdf. veggplater, malt glassfiberstrie, slette malte vegger og tapet. Tak med malt panel, slett malt tak og Tak-ess. Malte

lister og Eik gulvlist. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Enløps elementpipe med peisovn m/glassdør v/kjøkken. Feierluke i kjeller. Formpressede dører fra 2014. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt fukt i grunnmur. Jord terreng gulv tekket med plast. Bjelkelag/stubbloft er overflatebehandlet med antiparasitt. Det er målt noe fukt i bjelkelag. Kjeller har dårlig/ingen lufting.

Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeår med malte skrog, slette dører og fronter m/pyntelist. Heltre eike benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Påregn en oppgradering av kjøkken. Ventilator fra 2022 over komfyr.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom fra byggeår som er delvis oppgradert i 2016. Malt vinylbelegg med oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Badet inneholder overskap med speildører m/integrert lys, høyskap, frittstående klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. To veggventiler. Panelovn. Det ikke målt unormal fukt.

Gardeover/boder:

Plassbygde garderobeskap i begge soverom. Bod med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget.
Soilrør fra byggeår.

200 l varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjellerrom.

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken (2022). Manglefull ventilasjon i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer. Elkontroll i 2023 - alt OK. Fiber bredbånd. Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vinduer - Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Dører - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på skyvedør.

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

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. Påregn ny drenering og det må lages lufteventiler i grunnmur.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad/vaskerom. Mangelfull ventilasjon i kjeller.

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

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

Oljetank - Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele

eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bad > Overflater vegger og himling - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtromsplater.

Bad > Overflater Gulv - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

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

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

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

TGIU - Ikke undersøkt:

Terrengforhold - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik). Ingen forhold har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik). For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

UTLEIEDEL:

Denne delen ble tilbygget i 1977, og har blitt en del oppgradert de siste 4 år. Blant annet er boligen malt i lyse og moderne farger, både bad og kjøkken er noe oppgradert og det er ny luft-til-luft varmepumpe. Kjellerstue er pusset opp i 2024.

Overflater:

Pene innvendige overflater. Noen tak-ess plater i bla. stue og bad har løsnet. Alle vegger (ikke bad) er malt i 2021. Gulv med laminatgulv og vegg til veggteppe, vinylbelegg, betong (bod og vaskerom) og fliser (kjøkken). Vegger med malt panel, panel, malte mdf. veggplater, slette malte vegger og betong (bod). Tak med panel og Tak-ess. Malte glatte dører og slette finerte dører. Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert vanger, trinn, rekkverk og håndlister. Kjellerstue er tørket og bygget opp fra grunn med ny innvendig bindingsverkskonstruksjon, isolasjon og mdf. veggplater høsten 2024 (etter en overvannskade). Det er målt noe fukt i åpen grunnmur og gulv, ellers i kjeller.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med melaminbelagte skrog, malte dører og fronter m/pyntelister. Laminat benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (2024). Kitchen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilatorhette (2021) over komfyr.

Bad:

Bad fra byggeår som er oppgradert i 2021. Badet har vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og tak-ess i tak. Inneholder benk med heldekkende vask, overskap med speildør og

overlys, frittstående klosett og dusjkabinett. Takventil.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår i kjeller. Betonggulv, malt pusset betong på vegger og panel i tak. Det er målt fukt i gulv og vegger/grunnmur. Plastvask. Opplegg for vaskemaskin. Ny vannmåler. 167 l varmtvannsbereder. Veggventil.

Soverom:

Soverom med garderobeskap.

Tekniske installasjoner:

167 l varmtvannsbereder fra 2022, plassert i vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom.

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. mekanisk avtrekk på kjøkken.

Sikringssskap med skrusikringer. Ny strømmåler.

El. kontroll i 2023. Alt OK, i følge selger, men

kontrollør mente at det ved anledning burde monteres automat sikringer i sikringssskap.

Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ny drenering og tørking av gulv og vegger/grunnmur. Monter elektrisk avtrekksvifte.

Terrengforhold - Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens/tiltak: Sørg for at overvann blir drenert bort fra grunnmur og ikke når grunnmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Nedløp og beslag - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Vinduer - Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

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

Overflater - Noen tak-ess takplater har løsnet.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og

bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rom under terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes ny drenering.

Bad > Overflater Gulv - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Løse fliser på kjøkkengulv.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter - Innsiden av grunnmuren har misfarging. Synlig saltutslag og svertesopp. Lokal utbedring må utføres

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist noe fukt. Kostnaden ligger i oppgradering av vaskerommet.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TGO (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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort i senere år:

Hoveddel:

1980 - Nye 3-lag isolervinduer
1988 - Tilbygget inngangsparti
2011 - Nye takplater og beslag
2013 - Nye 2-lag isolerglass på skyvedør i stue, gang og 1 soverom.
2014 - Ny peisovn m/glassdør v/kjøkken
2014 - Nye formpresset dører
2015 - Luft til luft varmpumpe
2016 - Noe oppgradert bad/vaskerom
2020 - Huset malt utvendig
2021 - Kitchen wall mellom benk og overskap på kjøkken
2021 - Ny panelovn på bad/vaskerom
2022 - Ny ventilator over komfyr
2023 - Nytt vindu på master soverom.
2023 - Nytt spaltegulv på terrasse v/stue.

Utleiedel:

2020 - Malt utvendig
2021 - Malt vegger og lister
2021 - Oppgradert bad.
2021 - Kitchen wall mellom benk og overskap på kjøkken.
2021 - Luft til luft varmpumpe
2021 - Ny ventilatorhette over komfyr.
2024 - Nytt blandebatteri på kjøkken.
2024 - Peisestue total renoveret.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Carport.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Siste utførte feiing var 10.11.2022. Siste tilsyn var 14.03.2011. Feiervesenet har registrert følgende anmerkninger på eiendommen: Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak.

Oiljetank av ukjent type i kjeller under bod i carport. Tanken bør saneres eller fjernes.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Hoveddelen varmes opp med panelovner og luft til luft varmepumpe fra 2015. I tillegg peisovn m/ glassdør v/kjøkken.

Utleidelen varmes opp med panelovn på soverom og luft til luft varmepumpe fra 2021. I tillegg vedfyring i vedovn i stue og peis i kjellerstue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energimerke Glåmlivegen 25A - Gul G
Energimerke Glåmlivegen 25B - Orange E

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 16 412

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 507,-
Feie/tilsynsgebyr kr 620,-
Flere piper/røkløp kr 310,-
Renovasjon 2 stk kr 6 912,50
Ab.Gebyr vann kr 2 000,-
Ab.Gebyr avløp kr 1 750,-
Målerleie kr 312,-

I tillegg kommer forbruk vann per m³ kr 29,50 og forbruk avløp per m³ kr 28,63.

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

Formuesverdi primær

Kr 702 764

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 670 502

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 116 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/54/116:

18.02.1969 - Dokumentnr: 777 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

29.01.1969 - Dokumentnr: 464 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:54 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643958 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0402 Gnr:54 Bnr:116

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Tomannsbolig, vertikaldelt, Tatt i bruk
Tilbygg, Tatt i bruk 15.04.1989
Tomannsbolig, vertikaldelt, Tatt i bruk
Garasjeuthus anneks til bolig, Tatt i bruk

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 14.08.1968 og ferdigattest på tilbygget bolig datert 21.11.1978.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:
Nybygg enebolig 1968. Tegninger avviker fra dagens bruk. Vaskerom og bad er slått sammen til større bad. Det er to soverom, ikke tre soverom som på tegningen. Det ene soverommet er innlemmet i stuen. Opprinnelig entré og vindfang er fjernet ifm bygging av nytt tilbygget inngangsparti.
Tilbygg generasjonsbolig, 1987. Tegninger samstemmer med dagens bruk, men hobbyrom er i ettertid innredet som kjellerstue.
Tilbygg inngangsparti, 1988. Tegning samstemmer med dagens bruk.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.08.1968.

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.
Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 26.02.2024.

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

Utleiedelen er per dags dato ikke utleid, men har vært leid ut i en årrekke for kr 10 000 per mnd.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

117 890,- (Omkostninger totalt)

4 067 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 117 890

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast pris kr. 45 000,- for gjennomføring

av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 2 500,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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






Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
08.10.2024

Tilstandsrapport

-  Bolig
-  Bolig/utleie del
-  Glåmlivegen 25 A, 2213 KONGSVINGER
-  KONGSVINGER kommune
-  # gnr. 54, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 02.03.2024 Rapportdato: 07.10.2024 Oppdragsnr.: 14382-1529 Referansenummer: MQ8364

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Bolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedhus:

Tak tekket med Icopal Decra takplater i 2011. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, samt heldekkende pipebeslag fra 2011. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Huset er malt i 2020.

Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel undertak. Kaldt loft, isolert med 10 cm mineralull. Tørt og luftig. Det er synlige fuktmerker v/pipe, v/gavl mot øst og ca. midt på taket v/takfot. Dette er gamle fuktmerker som er tørre nå. Malte trevinduer fra 1980 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Vindu fra 2013 med 2-lags isolerglass. 1 vindu fra 2013 m/2-lag isolerglass. Det er noe råte i panel v/vannbrett.

Malte inngangsdør med glass i dørbblad. Skyve terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2013.

Terrasse v/stue i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv (2023) og stående rekkverk med håndlist. Tette levegg mot nord. Markise.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedhus:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister. Eik gulvlist.

Gulv. Eikeparkett. Vinylbelegg. Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Slette malte vegger. Tapet. Tak. Malt panel. Slett malt tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps elementpipe med peisovn m/glassdør v/kjøkken. Feierluke i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt fukt i grunnmur. Jord terreng gulv tekket med plast.

Bjelkelag/stubbloft er overflatebehandlet med antiparasitt. Det er målt noe fukt i bjelkelag.

Kjeller har dårlig/ingen lufting.

Formpresset dører fra 2014

Garderobeskap i soverom. Bod med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedhus:

Bad/vaskerom fra byggeår som er delvis oppgradert i 2016. Malt vinylbelegg med oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap med speildører m/integrert lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. To veggventiler. Panelovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedhus:

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeår. Malte skrog. Slette dører og fronter m/pyntelist. Helte eike benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Påregn en oppgradering av kjøkken. Ventilator fra 2022 over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhus:

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Soilrør fra byggeår.

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken (2022).

Mangelfull ventilasjon i kjeller.

200 l varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller rom.

Luft til luft varmepumpe fra 2015. Huset har elektriske panelovner.

Sikringsskap med skrusikringer. Fiber bredbånd.

Elkontroll i 2023 - alt OK.

Brannslukker og røykvarsler i huset.

TOMTEFORHOLD

Hovedhus:

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament samt grunnmur av sparestein som utvendig er pusset.

Skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Oljetank av ukjent type i kjeller under bod i carport.

Tanken bør saneres eller fjernes.

Bolig/utleie del - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med Icopal Decra takplater fra 2011. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Heldekkende pipehatt.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Råte i panel

Saltak i trekonstruksjoner. Rupanel undertak.

Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Luftig og tørt.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Det er noe råte i panel v/vannbrett.

Malte inngangsdør med side glassfelt.

Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.

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

Terrasse v/stue på 11 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.

Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Markise.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater. Noen tak-ess plater i bla. stue og bad har løst. Alle vegger (ikke bad) er malt i 2021. Kjellerstue fra 2024. Malte lister (2021).

Gulv. Laminatgulv. Vegg til veggteppe. Vinylbelegg. Betong (bod og vaskerom). Fliser (kjøkken).

Vegger. Malt panel. Panel. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Betong (bod)

Tak. Panel. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i leca med veovn i stue og peis i kjellerstue. Feierluke i trapperom i kjeller.

Kjeller i lecasteinkonstruksjoner. Kjellerstue er tørket og bygget opp fra grunn med ny innvendig bindingsverkskonstruksjon, isolasjon og mdf.

veggplater høsten 2024 (etter en overvannskade). Det er målt noe fukt i åpen grunnmur og gulv, ellers i kjeller.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Malte glatte dører. Slette finerte dører.

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2021. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. takventil.

Vaskerom fra byggeår i kjeller. Betonggulv, malt pusset betong på vegger og panel i tak. Det er målt fukt i gulv og vegger/grunnmur. Plastvask. Opplegg for vaskemaskin. Ny vannmåler. 167 l varmtvannsbereder. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte dører og fronter m/pyntelister. Laminat benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (2024). Kitchen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Ventilatorhette (2021) over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. mekanisk avterkk på kjøkken.
167 l varmtvannsbereder fra 2022, plassert i vaskerom.
Luft til luft varmepumpe fra 2021 (i følge kontakt person). Boligen har elektrisk panelovn på soverom.
Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.
El. kontroll i 2023. Alt OK, i følge selger, men kontrollør mente at det ved anledning burde monteres automat sikringer i sikringsskap.
Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra byggeår. Påregnet ny drenering.
Betongfundament samt grunnmur av lecastein som innvendig og utvendig er pusset.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bolig/utleie del

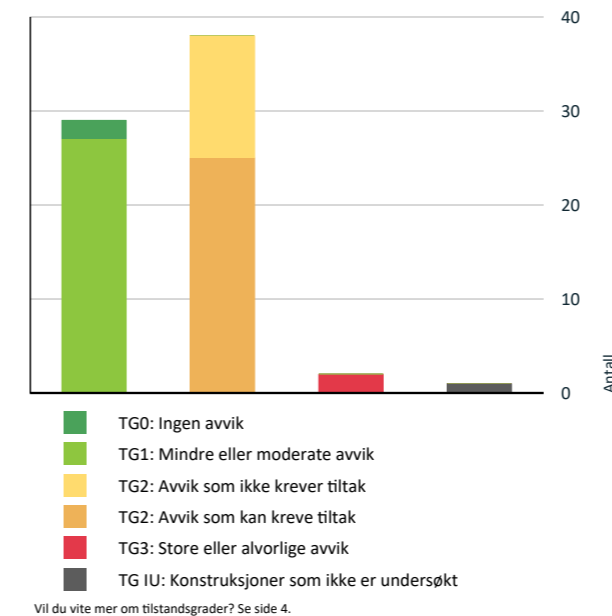
- Det foreligger ikke tegninger

Carport m/bod

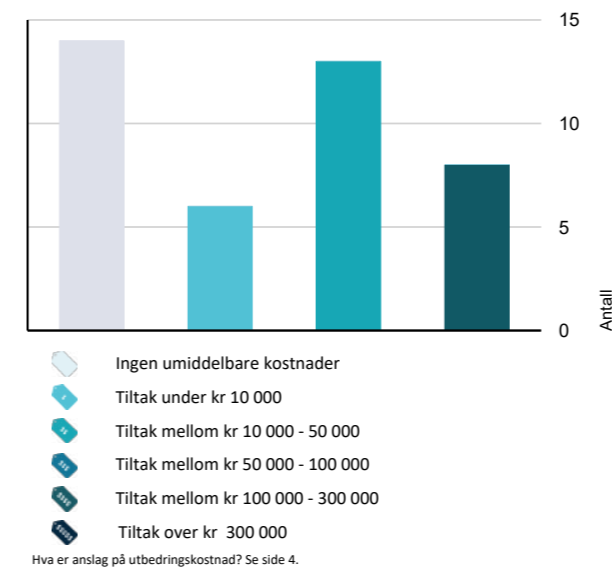
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Bolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Bolig/utleie del

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Nye 3-lag isolervinduer
1988	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti
2011	Ombygging	Nye takplater og beslag
2013	Modernisering	Nye 2-lag isolerglass på skyvedør i stue, gang og 1 soverom.
2014	Modernisering	Ny peisovn m/glassdør v/kjøkken
2014	Modernisering	Nye formpresset dører
2015	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2016	Modernisering	Noe oppgradert bad/vaskerom
2020	Modernisering	Huset malt utvendig
2021	Modernisering	Kitchen wall mellom benk og overskap på kjøkken
2021	Modernisering	Ny panelovn på bad/vaskerom
2022	Modernisering	Ny ventilator over komfyr
2023	Modernisering	Nytt vindu på master soverom.
2023	Modernisering	Nytt spaltegulv på terrasse v/stue.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med Icopal Decra takplater i 2011

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, samt heldekkende pipebeslag fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Kontaktperson

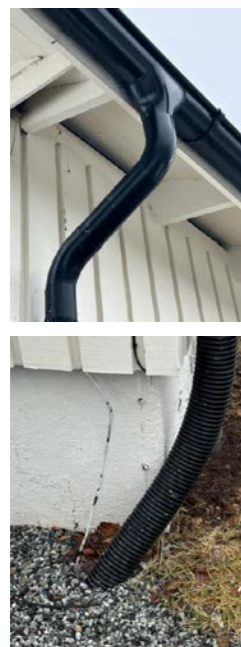
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Huset er malt i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel undertak. Kaldt loft, isolert med 10 cm mineralull. Tørt og luftig. Det er synlige fuktmerker v/pipe, v/gavl mot øst og ca. midt på taket v/takfot. Dette er gamle fuktmerker som er tørre nå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1980 med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Vindu fra 2013 med 2-lags isolerglass. 1 vindu fra 2013 m/2-lag isolerglass. Det er noe råte i panel v/vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad. Skyve terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på skyvedør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av skyvedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Malte lister. Eik gulvlister.

Gulv. Eikeparkett. Vinylbelegg.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstri. Slette malte vegger.
Tapet.
Tak. Malt panel. Slett malt tak. Tak-ess.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe med peisovn m/glassdør v/kjøkken. Feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt fukt i grunnmur. Jord terreng gulv teknet med plast. Bjelkelag/stubbloft er overflatebehandlet med antiparasitt. Det er målt noe fukt i bjelkelag. Kjeller har dårlig/ingen lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Påregn ny drenering og det må lages lufteventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2014

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom. Bod med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår som er delvis oppgradert i 2016. Malt vinylbelegg med oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap med speildører m/integrert lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. To veggventiler. Panelovn.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte (2016) våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt (2016) vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegget oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Malt vinylbelgg på gulv og malt våtromsplater på vegger. I følge eier er det et sluk under dusjkabinett, men det var ikke mulig å kontrollere på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2016), overskap med speildører m/integrert lys (2016), høyskap, frittstående klosett (2016), dusjkabinett (2016), opplegg for vaskemaskin. Paneovn (2022)



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

To veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Lag spalte/ventil i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeår. Malte skrog. Slette dører og fronter m/pyntelist. Heltre eike benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Påregn en oppgradering av kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fra 2022 over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Vurdering av avvik:

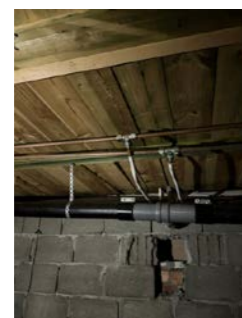
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken (2022). Manglefull ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad/vaskerom. Mangelfull ventilasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad/vaskerom. Monter ventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2021, plassert i kjellerrom.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2015. Huset har elektriske panelovner.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer. Fiber bredbånd.
Elkontroll i 2023 - alt OK.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

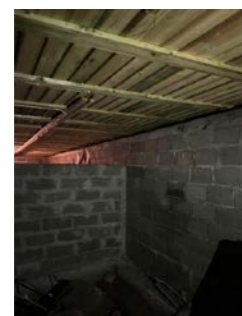
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament samt grunnmur av sparestein som utvendig er pusset.



TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Oljetank av ukjent type i kjeller under bod i carport. Tanken bør saneres eller fjernes.

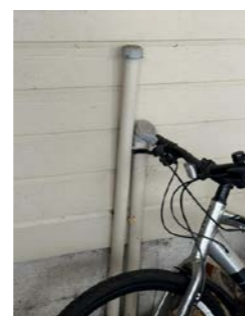
Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

BOLIG/UTLEIE DEL



Byggeår

1977

Anvendelse

Utleie del

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Malt utvendig
2021	Modernisering	Malt vegger og lister
2021	Modernisering	Oppgradert bad.
2021	Modernisering	Kitchen wall mellom benk og overskap på kjøkken.
2021	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2021	Modernisering	Ny ventilatorhette over komfyr.
2024	Modernisering	Nytt blandebatteri på kjøkken.
2024	Modernisering	Peisestue total renover.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med Icopal Decra takplater fra 2011



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Heldekkende pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Råte i panel

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Musebånd/lusinger bør etableres.

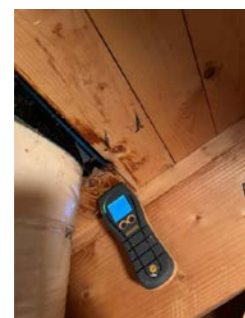
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Rupanel undertak. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Luftig og tørt.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Det er noe råte i panel v/vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med side glassfelt. Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Terrasse v/stue på 11 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Markise.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Pene innvendig overflater. Noen tak-ess plater i bla. stue og bad har løsnet. Alle vegger (ikke bad) er malt i 2021. Malte lister (2021).

Gulv. Laminatgulv. Vegg til veggteppe. Vinylbelegg. Betong (bod og vaskerom). Fliser (kjøkken).
Vegger. Malt panel. Panel. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.
Betong (bod)
Tak. Panel. Tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen tak-ess takplater har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplatene må festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i leca med veovn i stue og peis i kjellerstue.
Feierluke i trapperom i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i lecasteinkonstruksjoner. Kjellerstue er tørket og bygget opp fra grunn med ny innvendig bindingsverkskonstruksjon, isolasjon og mdf. veggplater høsten 2024 (etter en overvannskade). Det er målt noe fukt i åpen grunnmur og gulv, ellers i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert vanger, trinn, rekkverk og håndlister.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Slette finerte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgrader i 2021. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. takventil.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og tak-ess i tak. Tapeten er fra 2021,

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegget oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, frittstående klosett, samt dusjkabinett. Alt fra 2021



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

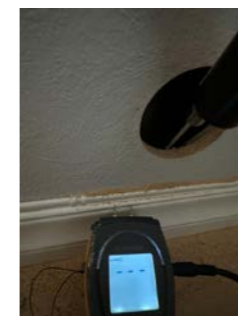


Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår i kjeller. Betonggulv, malt pusset betong på vegger og panel i tak. Det er målt fukt i gulv og vegger/grunnmur. Plastvask. Opplegg for vaskemaskin. Ny vannmåler. 167 l varmtvannsbereider. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Ny drenering og tørking av gulv og vegger/grunnmur. Monter elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt. Det er utført fuktsøk med avvikende resultater.

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltagning, er det påvist noe fukt. Kostnaden ligger i oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte dører og fronter m/pyntelister. Laminat benkeplate og stålbenkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandeblender (2024). Kitchen wall (2021) mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilatorhette (2021) over komfyr.

Kjøkken gulvet - det skal kommenteres, at det er bom i deler av/hele fliser, løse foger og noen fliser har sprekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Løse fliser på kjøkkengulv

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det må påregnes lokal utbedringer av kjøkken gulv..

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette (2021) over komfyr.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

167 l varmtvannsbereider fra 2022, plassert i vaskerom.



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2021 (i følge kontakt person). Boligen har elektrisk panelovn på soverom.



Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El. kontroll i 2023. Alt OK, i følge selger, men kontrollør mente at det ved anledning burde monteres automat sikringer i sikringsskap.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Påregn ny drenering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament samt grunnmur av lecastein som innvendig og utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Synlig saltutslag og svertesopp

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrengforhold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sørg for at overvann blir drenert bort fra grunnmur og ikke når grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Garasje m/bod

Byggeår

1968

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

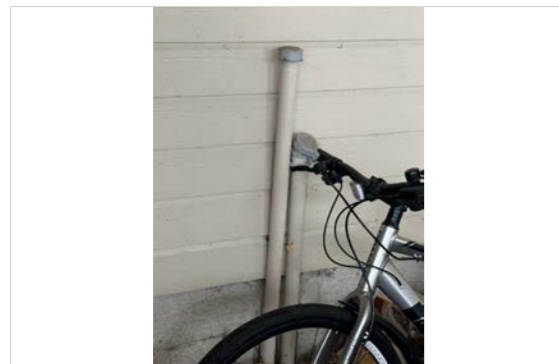
Beskrivelse

Carport er fundamentert på ringmur samt en grunnmur under bod. Vegger i trekonstruksjoner med malt liggende panel på vegger. Grus terrenggulv i carport. Saltak i trekonstruksjoner med lite fall, tekket med takpapp. Forkantblekk, takrenne og nedløp i lakkert metall.

Bod m/innang fra terrasse v/stue har innvendig tregulv og slette vegger og tak. Gulvluke med nedgang til kjeller. Plankedør og vindu. I kjellerrom er det en oljetak av ukjent størrelse og år.

Innvendig tak har synlige fuktskader og råte. På befaringsdagen ble det ikke målt unormal fukt i tak, så dette kan være en eldre skade. Det er også råte i taksperer.

Det bør påregnes en større oppgradering/repasjon av carport/bod.



Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Malt utvendig

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

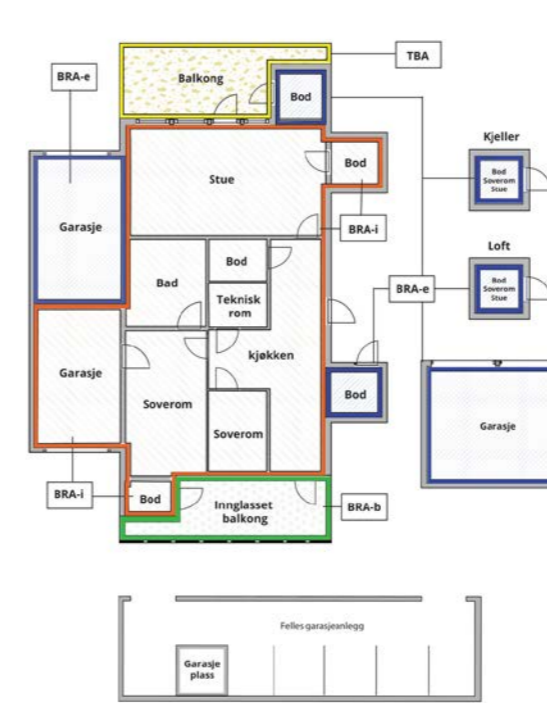
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Bolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99			99	16
Kjeller		93		93	
SUM	99	93			16
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Gang 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Kjeller rom, Kjeller rom, Kjeller rom, Kjeller rom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bolig/utleie del

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	14
Kjeller		59		59	
SUM	122				14

SUM BRA 122

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Stue , Bad , Soverom , Kjøkken		
Kjeller		Trapperom , Kjellerstue , Bod , Gang , Vaskerom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Peisestue total renoveret.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport m/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig	99	93
Bolig/utleie del	112	10
Carport m/bod	0	26

Kommentar

Bolig I tillegg en platting v/inngang på 6 m2 og en terrasse v/stue på 11

Bolig/utleie del I tillegg en terrasse på 11 m2 og et takoverbygget inngangsparti på 3 m2

Carport m/bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Anita Tuskind Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	54	116		0	1598.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glåmlivegen 25 A

Hjemmelshaver

Solbakken Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen er beliggende i Glåmlivegen 25 A, i Glåmlia i Kongsvinger. Et etablert boligområde med eneboliger. Det er ca. 3 km til Kongsvinger sentrum som har de fleste fasiliteter, umiddelbar nærhet til Kongsvinger festning, ca. 40 km til Eda i Sverige, ca. 60 km til Jessheim og ca. 100 km til Oslo. Sydvest vendt terrasse v stue. Gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i nord skrående terreng. Hagen er pent opparbeidet med plen, div. prydbusker samt bær og fruktre. Gruset innervei/biloppstillingsplass. Hekk på 2 sider av eiendommen. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 408 400	2023

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		10 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2024	Det er et dødsbo	Gjennomgått	3	Nei
Forsikringsavtale	02.03.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	02.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ8364>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Tuskind Solbakken	Vibeke Solbakken
Gateadresse	
Glåmlivegen 25A	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Karin Solbakken
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Vibeke Solbakken og Anita Tuskind Solbakken
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: ATS, VS

Document reference: 1202240032

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Solbakken	e4e973be849ffa65b07d139 eb59d2c6d5ee46a3e	29.02.2024 19:19:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Solbakken	bdb38b1088ba5bc268b37d 7da197dc023f129aa1	29.02.2024 18:06:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240032

Document reference: 1202240032

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

Glåmlivegen 25A

Nabolaget Tråstad/Glåmlia - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Glåmlia Linje 761	5 min	0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	9 min	4 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min	

Skoler

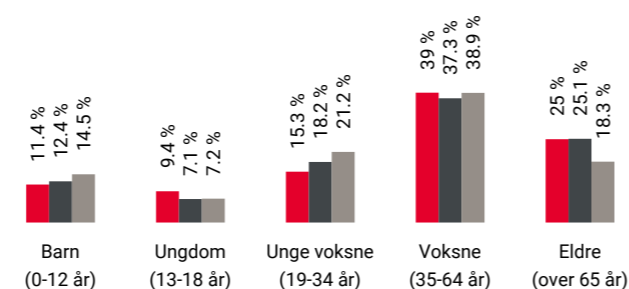
Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	27 min	2 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	25 min	1.8 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	26 min	1.9 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	14 min	1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	24 min	1.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tråstad/Glåmlia	1 091	604
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	24 min	1.8 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min	4.4 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min	5 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	18 min	1.4 km
Rema 1000 Epa	20 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

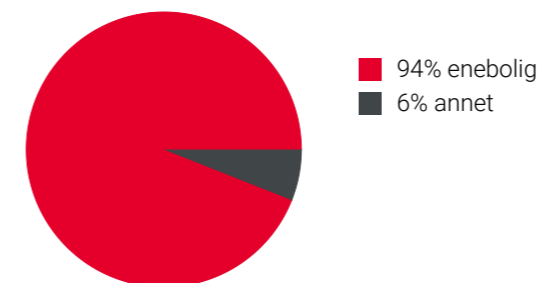
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Hexumløkka ball-løkke Ballspill	18 min	1.3 km
Kongsvingerhallen, fotballhall/flerbruks Fotball, sandvolley	24 min	1.8 km
Kongsvinger Treningssenter	24 min	
SKY Fitness Kongsvinger	8 min	

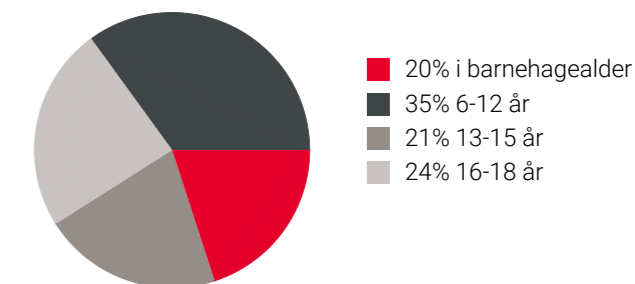
Boligmasse



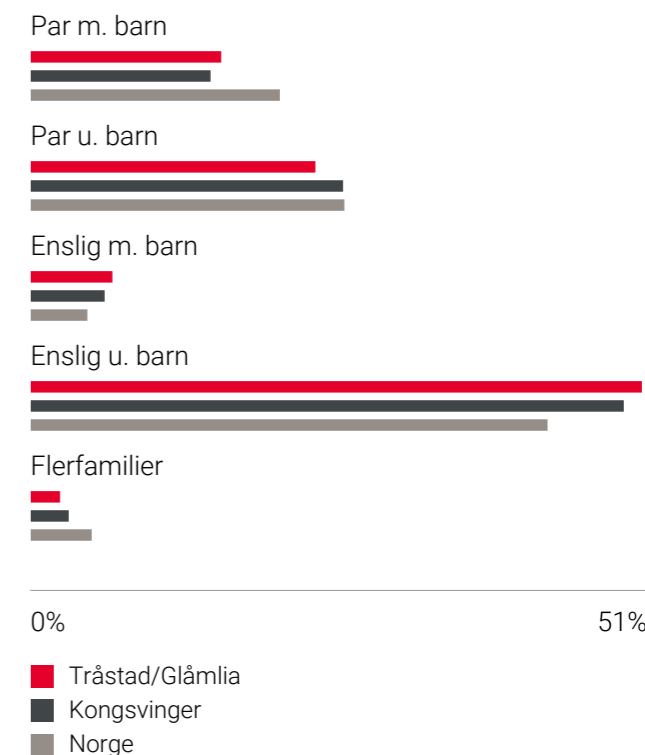
Varer/Tjenester

EPA Markensplassen	20 min
Vitusapotek Kongsvinger	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

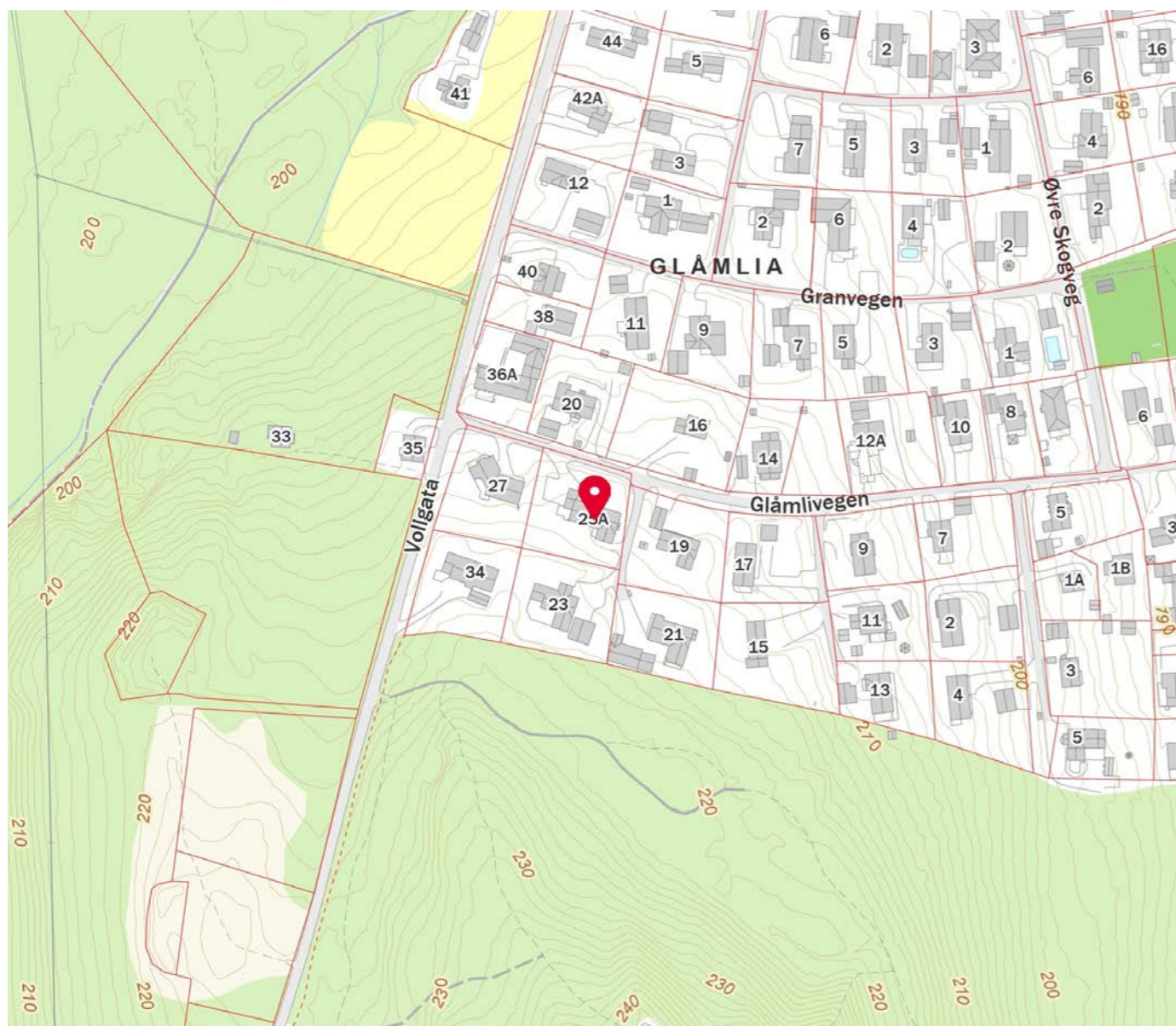
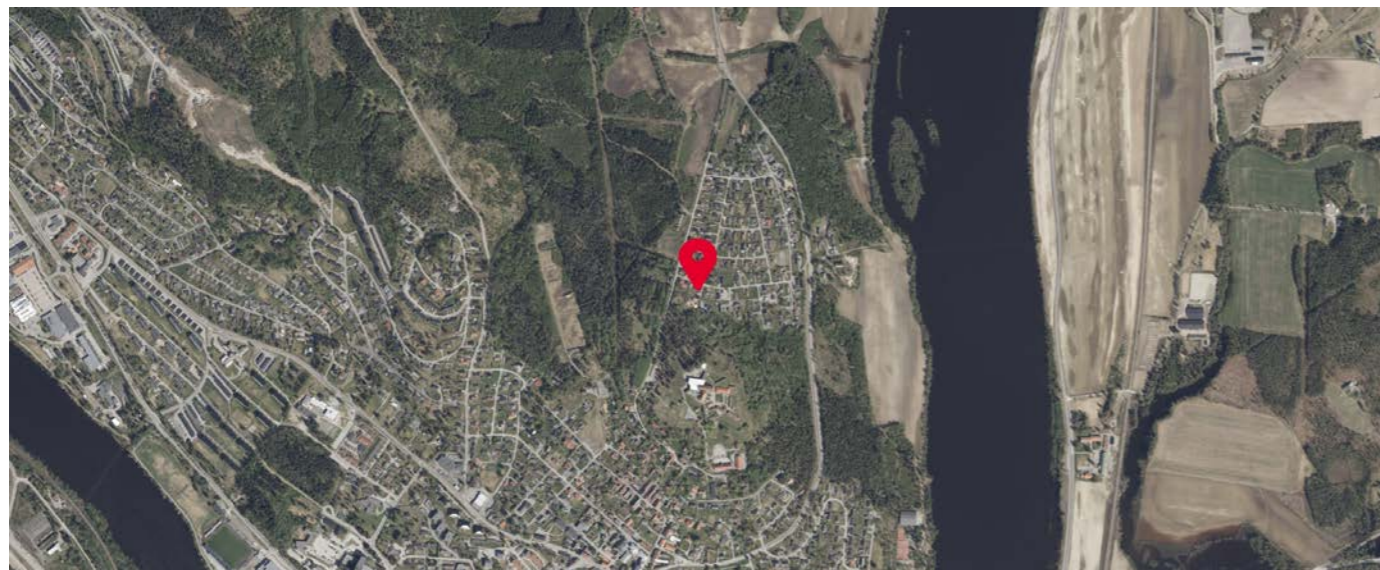


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Glåmlivegen 25A og 25B
2213 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Kongsvinger
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen

Oppdragsnummer: 1202240032

Telefon: 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.10.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon