

**aktiv.**



Kongevegen 82, 2211 KONGSVINGER

**Praktisk, velholdt enebolig med alt  
på en flate \* Terrasser \* Gode  
solforhold \* Dobbelgarasje**



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 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 890,-  
**Selger:** Sara Jacobsen  
Jamal Nadiri

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 99/153 kvm  
**Tomtstr.:** 557.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 27, bnr. 340  
Gnr. 27, bnr. 345  
**Oppdragsnr.:** 1202260068

# Praktisk, velholdt enebolig med alt på en flate

Her kan vi ønske velkommen til Kongevegen 82 med fin beliggenhet i veletablert og barnevennlig boligområde på Rasta. Gangavstand til barnehager, barneskole, nærbutikk og til Rastaberget og Liermoen med fine turstier/løyper.

En praktisk og godt vedlikeholdt enebolig med alle rom på en flate. Boligen har moderne kjøkken med godt med skapplass og integrerte hvitevarer, samt åpen løsning til spisestue, hyggelig stue med varmepumpe, tre lyse og fine soverom hvor det ene har utgang til terrasse, flislagt bad og bad/vaskerom. Godt med uteplasser med flere terrasser. Gulvvarme i alle rom med unntak av et soverom.

Isolert dobbelgarasje med el-bil lader og varmepumpe, samt en isolert utebod. Tomten er pent opparbeidet og har belegningsstein på biloppstillingsplass.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 99 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 153 kvm

TBA: 59 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Entré, gang, soverom, bad, bad/vaskerom, soverom 2, spisestue, kjøkken, stue, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>, takoverbygget terrasse ved inngang på 8 m<sup>2</sup> og stueterrasse på 48 m<sup>2</sup> = 59 m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

557.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen og diverse prydbusker, og med hekk på to sider.

Betong belegningsstein på biloppstillingsplass.

Vestvendt med gode solforhold.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Kongevegen 82 i et eldre, rolig, veletablert og barnevennlig boligområde på Rasta. Gangavstand til barnehager, barneskole, nærbutikk og til Rastaberget og Liermoen med fine turstier/løyper.

Ca 2 km til sentrum syd med forretninger, apotek, buss-/togstasjon, og ca 3,5 km til sentrum nord med skoler, svømmehall, idrettshall, forretningssentre, kino-/teatersal, offentlige kontorer, sykehus m.m.

Kort vei til bussholdeplass i Lerkevegen med bybuss to ganger i timen og flere skolebusser. Ca 70 km til Gardermoen, ca 97 km til Oslo og ca 41 km til Sverige med handelsstedet Charlottenberg.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Kort vei til nærmeste barnehage, Vinger barnehage som har seks avdelinger fordelt på to hus (Bokfinkvegen og Kråkevegen) for barn i alderen 0-5 år.

Puttara FUS barnehage (1-5 år) ligger ca 1,6 km unna boligen.

Barna i dette området sokner til Vennersberg barneskole (1-7 trinn), som ligger ca 500 m fra boligen. Til Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (8-10 trinn) er det ca 4 km.

Ca 1,1 km til Kongsvinger Montessoriskole, 1-10 trinn.

I Kongsvinger er det flere skoler (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG, og NTG-U).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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

har flere treningsentre. Kort vei til Rastaberget og Liermoen med fine turområder sommer som vinter.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til bussholdeplass i Lerkevegen med bybuss to ganger i timen, og flere skolebusser stopper også her.

Til Kongsvinger stasjon er det ca 2,2 km. Gode togforbindelser til Oslo/Asker med timesavganger.

### **Bygningssakkyndig**

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Enebolig i en etasje fra 1989 generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår.

Fundamentert på isolert ringmur av Lecastein med støpt plate.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner på tilbygget soverom.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull, kledd utvendig med liggende malt panel.

Panel på sydsiden og del av vestsiden av huset er fra 2021.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein fra byggeår.

Tilbygg har tak tekket med taksteinformet takplater fra 2021.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

En-løps elementpipe i Lecastein, som er pusset utvendig.

Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1. etasje og loft. Loftet er luftig og tørt.

Gulv på del av loft.

Malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass og ventil i karm.

På kjøkken er det et vindu fra 2021 med 3-lags isolerglass.

Malt inngangsdør med sideglass fra byggeår med Yale Doorman låskasse.

Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass.

Stueterrasse på 48 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Takoverbygget del av terrasse med liggende spiler i vegger og pulttak tekket med gjennomsiktige bølgetakplater.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer og saltak. Spaltegulv og vegger med tett rekkverk og vinduer.

Trapp til terreng.

Takoverbygget terrasse på terreng ved inngangsparti på 8 m2 i trekonstruksjoner, pulttak og spaltegulv. Levegg mot gårdsplassen.  
Rullgardin levegg mot øst.

#### GARASJE

Isolert dobbelgarasje på 46 m2 fra 1991.  
Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.  
Bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med liggende malt panel.  
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte takplater av stål.  
Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.  
To leddporter med el. motor.  
Inngangsdør med Yale Doorman låskasse.  
Innvendig er det betonggulv og vegger tekket med OSB plater. Plast i tak.  
Taklys og stikkontakter.  
El-bil lader.  
Luft-luft varmepumpe.

#### BOD

Isolert utebod på 8 m2.  
Fundamentert på betongplate.  
Bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med liggende malt panel.  
Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte takplater.  
Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.  
Isolert plankedør.  
Innvendig er det betonggulv og sponplater på vegger og tak.  
Taklys.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rahim Malaki

Beskrivelse av arbeidet: Han har jobbet som tømrer i mange år og var ufør da han pusset opp hos oss. Han døde i 2025.

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

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

Lagt 3 lag med ny membran.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Racing Malaki

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer som gikk bort i 2025.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på yttervegg venstre side av huset og baksiden.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Isolering av garasje.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Sand rør og anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannrør på begge bad (WC) og kjøkken.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ivatek

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i garasjen og service på begge varmepumpene i 2025.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: T-K AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn spotter i alle rom. Varmekabler i begge bad og nye termostater til alle rom. Satt inn ekstra kurs til kjøkken og varmepumpe. Og ordnet med det elektriske til lys i skap på kjøkken.

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

Bygget en terrasse på 55 kvm

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Den er lavere enn 30 cm og er derfor fritatt fra godkjenning i kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja  
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### **Innhold**

Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom, bad og bad/vaskerom.

### **Standard**

Praktisk og lettstelt enebolig med alle rom på et plan. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Pene innvendige overflater med en normal bruksslitasje, hvor de fleste innvendige overflater er fra 2021.

Gulvflater med laminat med gulvvarme i alle rom med unntak av et soverom.

Veggflater med malte mdf veggplater, malt panel, slette malte vegger og malt tapet.

Himlinger med tak-ess med downlights og malt panel.

Malte profilerte lister fra 2021.

Formpresset dører fra 2021.

Dør med glass i dørblad mellom gang og spisestue.

Garderobeskap på tre soverom.

### **Kjøkken**

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning med glatte fronter, to overskapsdører med glass i dørblad, tre høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, laminatplate mellom benk og overskap, samt ventilator over platetopp. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

### **Bad**

Flislagt bad med gulvvarme, vegghengt toalett, heldekkende servant i skuffeinnredning, overskap med speildører og overlys, høyskap og dusjkabinett med skyvedører. Mekanisk avtrekk på vegg. Badet er bygget av fagfolk i 2021.

### **Bad/vaskerom**

Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme, vegghengt toalett, heldekkende servant i skuffeinnredning, overskap med speildører og overlys, dusjkabinett med skyvedører og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereeder er plassert her. Mekanisk avtrekk på vegg. Utgang til det fri fra rommet.

Kan medfølge etter avtale:

\* Tv-bord

\* Spisestue

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2019, plassert på vaskerom.

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Ute vannkran.

Avløpsrør av plast.

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

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på betongtakstein.

Nedløp og beslag

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

Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

Dører

Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

#### Varmtvannstank

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

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Terrengforhold

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

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

#### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort:

ENEBOLIG

2021:

Oppgradert kjøkken

Oppgradert bad

Oppgradert bad/vaskerom

Oppgradert de fleste innvendige overflater

Tilbygget soverom

Nytt vindu på kjøkken

Formpresset dører

Profilert listverk

Malt huset utvendig

2020: Luft-luft varmepumpe

2019: 200 l varmtvannsbereder

GARASJE

2022: Isolert garasje

2021: Garasje malt utvendig

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber bredbånd.

### **Parkering**

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

### **Solforhold**

Gode solforhold.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tilsyn var 08.06.2016.

Siste utførte feiing var 17.10.2022.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med gulvvarme i alle rom med unntak av et soverom, og varmepumpe luft-luft i stue.

Mulighet for å installere vedovn.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

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

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 700 000

### Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

93 890 (Omkostninger totalt)

110 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 810 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 813 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 16 866 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 6 902,-

Årsgebyr feiing kr 400,-

Årsgebyr tilsyn kr 600,-

Renovasjon normalab. kr 4 478,75

Abonnement vann kr 2 185,-

Abonnement avløp kr 2 300,-

I tillegg kommer forbruk vann pr m3 kr 30,93 og forbruk avløp pr m3 kr 34,38.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 616 344 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 465 376 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 27, bruksnummer 340 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 345 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:

3401/27/340:

28.10.1988 - Dokumentnr: 6991 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

06.07.1988 - Dokumentnr: 4277 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:27 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1771696 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:27 Bnr:340

3401/27/345:

06.07.1988 - Dokumentnr: 4277 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:27 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1771696 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:27 Bnr:340

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Enebolig - Tatt i bruk 15.04.1989

Garasje - Tatt i bruk 01.06.1991

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.04.1989. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Pussing av grunnmur utvendig, planering med fall fra grunnmur, bunn av røykrør ved feieluke skal ha fall fra luke. For øvrig bemerkes: Røykvarlser må monteres ved innflytting. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal

uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, dør fra tidligere terrasse stue er flyttet, og det er tilbygd soverom med utgang til terrasse.

Det foreligger tegninger av garasje, som stemmer 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**

11.04.1989.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Felles adkomstvei for fire boenheter.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

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

Området er ikke regulert.

Kommuneplan:

Id: 201606

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.2019

Delareal: 558 m<sup>2</sup>

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr 15.04.2026.

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 000,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 700,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markeds pakke, boligfoto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

**Oppdragstaker**

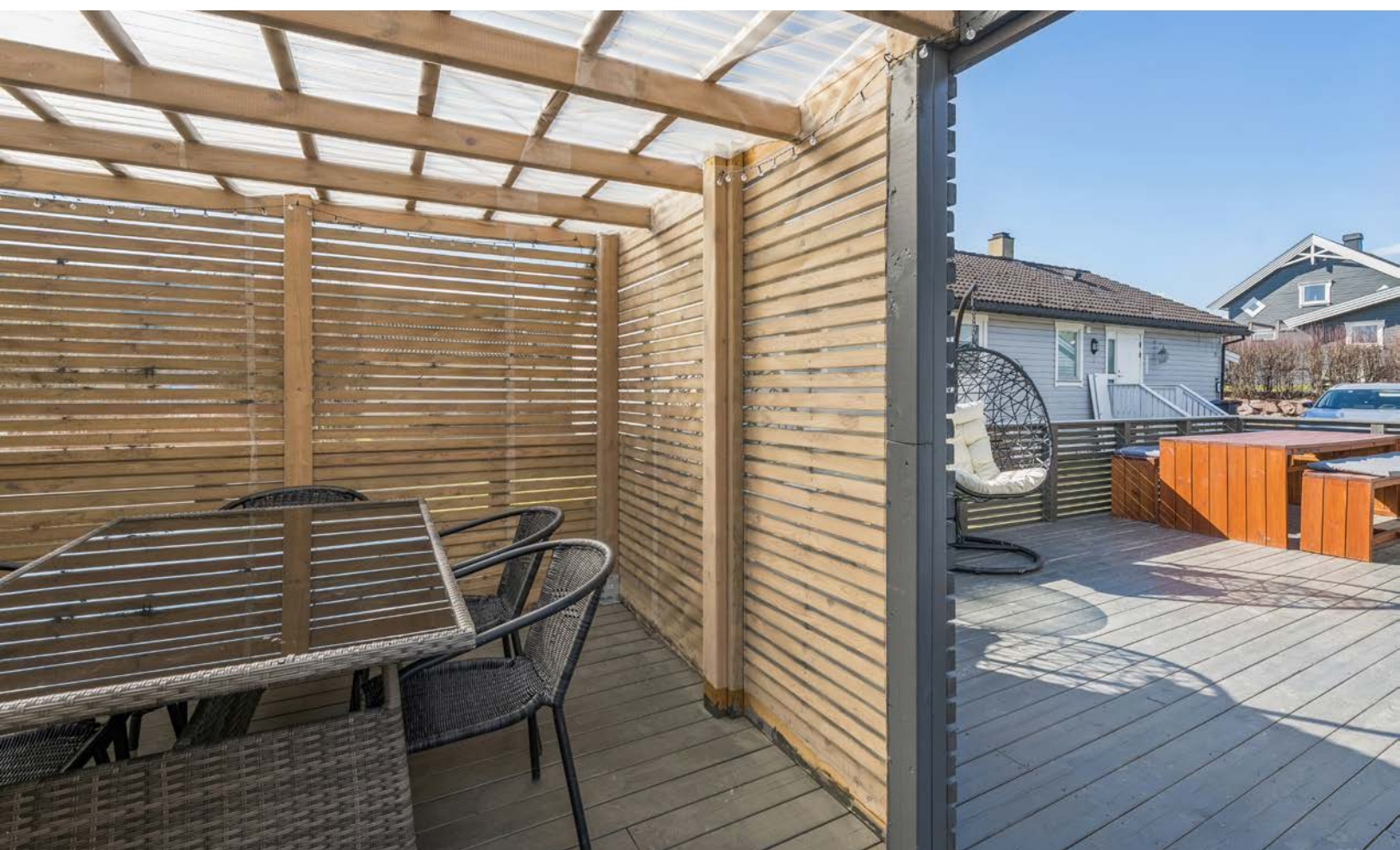
Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874

Storgata 40, 2212 Kongsvinger

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026



























# Plantegning



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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Kongevegen 82 , 2211 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 27, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2098

Eiendomsverdi ref nr: TH5419

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Tilbygg har tak tekket med taksteinformet takplater fra 2021. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel på sydsiden og del av vestsiden av huset er fra 2021.

Huset er malt i 2021. Det er ikke målt unormal fukt i panel. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befering, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Lofte er luftig og tørt. Gulv på del av loft. Malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På kjøkken er det et vindu fra 2021 med 3-lags isolerglass. Malt inngangsdør med sideglass fra byggeår m/Yale Doormann låskasse. Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass. Terrasse v/stue på 48 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Takoverbygget del av terrasse med liggende spiler i vegger og pulttak tekket med gjennomsliktig bølgetakplater. Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Saltak. Spaltegulv og vegger m/tett rekkverk og vinduer. Trapp til terreng. Takoverbygget terrasse på terreng v/inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Pulttak. Spaltegulv. Levegg mot gårdsplassen. Rullgardin levegg mot øst.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2021. Malte profilerte lister (2021).

Gulv. Laminatgulv m/varme (ett soverom har ikke varme i gulv).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt panel. Slette malte vegger.  
Malt tapet.  
Tak. Tak-ess m/downlights. Malt panel.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner på tilbygget soverom.  
Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Feierluke i spisestue.  
Formpresset dører fra 2021. Dør med glass i dørblad mellom gang

og spisestue.  
Garderobeskap i 3 soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget av fagfolk i 2021. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess m/downlights i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad/vaskerom. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess m/downlights i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Glatte dører og fronter. To overskapsdører m/glass i dørblad. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminatplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Avløpsrør av plast  
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2020.  
200 l varmtvannsbereder fra 2019, plassert i vaskerom.  
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra byggeår.  
Boligen er fundamentert på isolert ringmur av lecastein med støpt plate.  
Tilnærmet flatt terreng  
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

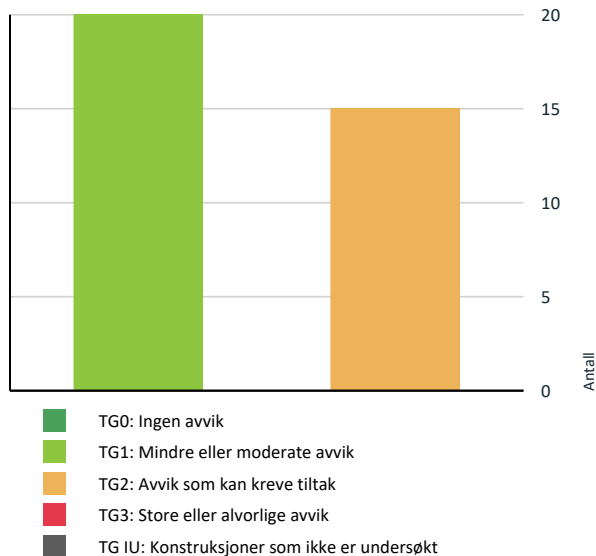
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

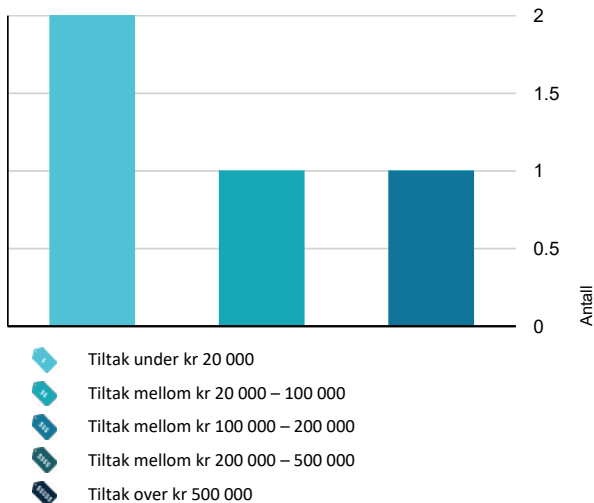
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2020	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2021	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2021	Ombygging	Oppgradert bad.
2021	Modernisering	Oppgradert bad/vaskerom.
2021	Modernisering	Oppgradert de fleste innvendige overflater.
2021	Tilbygg	Tilbygget soverom.
2021	Modernisering	Nytt vindu på kjøkken.
2021	Modernisering	Formpresset dører.
2021	Modernisering	Profilert listvek.
2021	Modernisering	Malt huset utvendig.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Tilbygg har tak tekket med taksteinformet takplater fra 2021. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på betongtakstein.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TO 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel på sydsiden og del av vestsiden av huset er fra 2021.

Huset er malt i 2021. Det er ikke målt unormal fukt i panel.

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



## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Lofte er luftig og tørt. Gulv på del av loft.



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På kjøkken er det et vindu fra 2021 med 3-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt inngangsdør med sideglass fra byggeår m/Yale Doormann låskasse.  
Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse v/stue på 48 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.  
Takoverbygget del av terrasse med liggende spiler i vegger og pulttak teknet med gjennomiktig bølgetakplater.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Saltak. Spaltegulv og vegger m/tett rekkverk og vinduer. Trapp til terreng.

Takoverbygget terrasse på terreng v/inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Pulttak. Spaltegulv. Levegg mot gårdsplassen. Rullgardin levegg mot øst.



# Tilstandsrapport



Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Feierluke i spisestue.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2021. Malte profilerte lister (2021).

Gulv. Laminatgulv m/varme (ett soverom har ikke varme i gulv).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt panel. Slette malte vegger. Malt tapet.  
Tak. Tak-ess m/downlights. Malt panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner på tilbygget soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpresset dører fra 2021. Dør med glass i dørblad mellom gang og spisestue.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap i 3 soverom.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad bygget av fagfolk i 2021. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess m/downlights i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess i tak m/downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Soilsluk fra byggeår. Membran er ikke dokumentert. Smøremembran på gulv og vegger fra 2021.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitæretstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, overskap med speildører og overlys, høyskap, innebygget klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess m/downlights i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

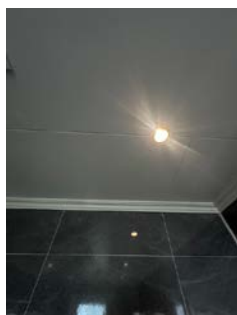
## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess i tak m/downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 mm.  
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/ hele fliser kan forekomme.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring fra byggeår. Smøremembran på gulv og vegger fra 2021.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, overskap m/speildører og overlys, innebygget klosett, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider (2019). Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Glatte dører og fronter. To overskapsdører m/glass i dørblad. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminatplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator over platetopp.

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

#### 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.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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



### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2019, plassert i vaskerom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
I følge eier finnes det samsvarserklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**  
Byggegrunn er ikke kjent

### TG 2 Fukt sikring og drenering

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på isolert ringmur av lecastein med støpt plate.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tilnærmet flatt 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.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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.

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# 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

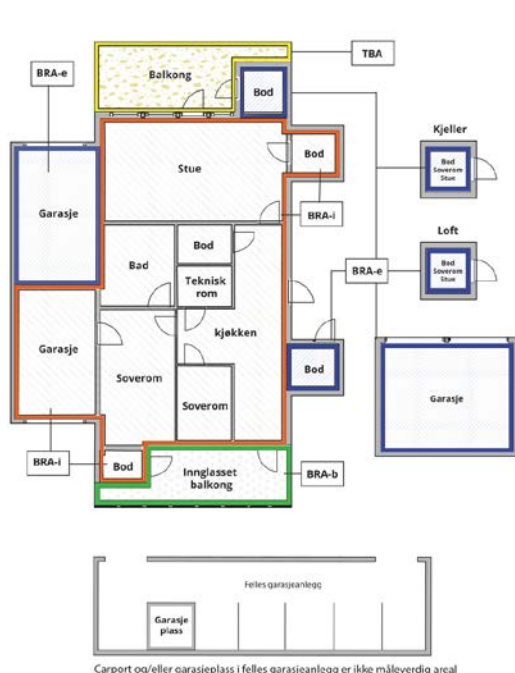
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99			99	59
<b>SUM</b>	<b>99</b>				<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, bad, bad/vaskerom, soverom 2, spisestue, kjøkken, stue, soverom 3		

#### Kommentar

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>, takoverbygget terrasse v/inngangs på 8 m<sup>2</sup> og en terrasse v/stue på 48 m<sup>2</sup>. Totalt 59 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bla.oppgradert bad, kjøkken og de fleste innvendige overflater.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Sara Jacobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	27	340		0	557.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kongevegen 82

### Hjemmelshaver

Nadiri Jamal, Jacobsen Sara

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kongevegen 82 på Rasta i Kongsvinger. Et etablert boligområde. Huset ligger vestvendt med gode solforhold. Nærhet til barnehage, skole og matbutikk. Det er ca. 2 km. til sentrum , ca. 35 km til Eda i Sverige, ca. 58 km til Jessheim og ca. 95 km til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Hekk på to sider av tomten. Betongbeleggningsstein på biloppstillingsplass. Gode solforhold.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 725 500	2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
<b>Kommentar</b>				
Estimert				

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Ikke opplyst

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Isolert utebod, fundamentert på betongplate. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Isolert plankedør.

Innvendig er det betonggulv og sponplater på vegger og tak. Taklys.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1991

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

### Kommentar

### Beskrivelse

Isolert dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte takplater i stål. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter med el. motor. Inngangsdør m/Yale Doorman låskasse.

Innvendig er det betonggulv og vegger tekket med OSP plater. Plast i tak.

Tak lys og stikkontakter. Elbillader. Luft til luft varmepumpe.

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

### Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Garasje malt utvendig.

2022 Modernisering Isolert garasje.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått	18	Nei
Egenerklæringskjema	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	19.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jamal Nadiri

Sara Jacobsen

---

## Boligen

Kongevegen 82

2211 Kongsvinger

3401-27/340/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Rahim Malaki

**Beskrivelse av arbeidet:** Han har jobbet som tømrer i mange år og var ufør da han pusset opp hos oss. Han døde i 2025.

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

♦ **Ja**

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

Lagt 3 lag med ny membran.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Racing Malaki

**Beskrivelse av arbeidet:** Tømrer som gikk bort i 2025

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kledning på yttervegg venstre side av huset og baksiden.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Isolering av garasje.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Sand rør og anlegg

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vannrør på begge bad (WC) og kjøkken.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Ivatek

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmepumpe i garasjen og service på begge varmepumpene i 2025

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** T-K AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn spotter i alle rom. Varmekabler i begge bad og nye termostater til alle rom. Satt inn ekstra kurs til kjøkken og varmepumpe. Og ordnet med det elektriske til lys i skap på kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Bygget en terrasse på 55kvm

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Den er lavere enn 30cm og er derfor fritatt fra godkjenning i kommunen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

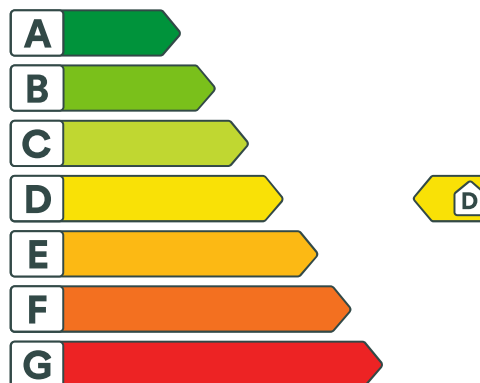
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Kongevegen 82, 2211 KONGSVINGER</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284999</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>424242</b>
Gårdsnummer <b>27</b>	Bruksnummer <b>340</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>99,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>99,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**205,31 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**237,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**23 545 kWh**



## Kongevegen 82, 2211 KONGSVINGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kongevegen 82, 2211 KONGSVINGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 13: Reduserer innetemperaturen

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

## Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kongevegen 82 - Nabolaget Rasta - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Bokfinkvegen sør Linje B81, 740, 744, 748, 749, 752, 753	4 min	0.3 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	4 min	2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min	

## Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	6 min	0.5 km
Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 3 klasser	13 min	1.1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min	3.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	8 min	4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	7 min	3.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	8 min	3.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Glåmdal Bilsenter, Kongsvinger	4 min
--------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

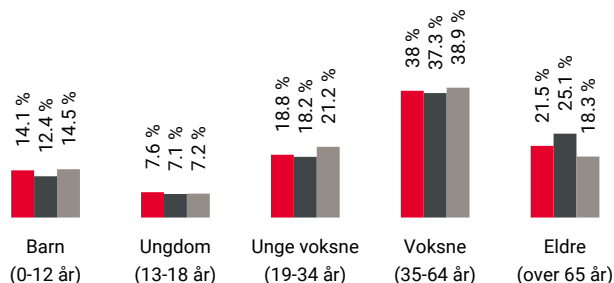
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rasta	1 437	684
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vinger barnehage Avd Amundheimet (3-5... 53 barn	7 min	0.6 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (1-3 ... 37 barn	10 min	0.9 km
Puttara Fus barnehage (1-5 år) 142 barn	18 min	1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Rasta	9 min	
Joker Kongsvinger Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min	0.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



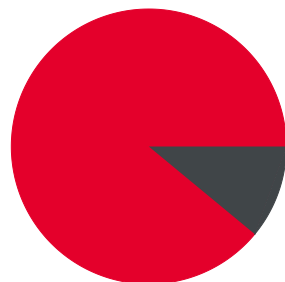
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

	Vennersberg kunstgressbane Aktivitetshall, fotball	6 min	0.5 km
	Vennersberg ball-løkke Ballspill	11 min	1 km
	Sportica Rasta	10 min	
	SKY Fitness Kongsvinger	22 min	

## Boligmasse

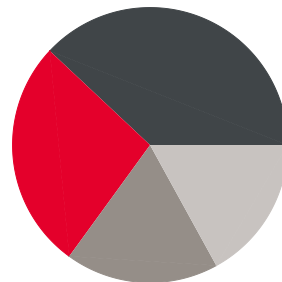


89% enebolig  
11% annet

## Varer/Tjenester

	Kongssenteret	6 min
	Apotek 1 Kongsvinger	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
18% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

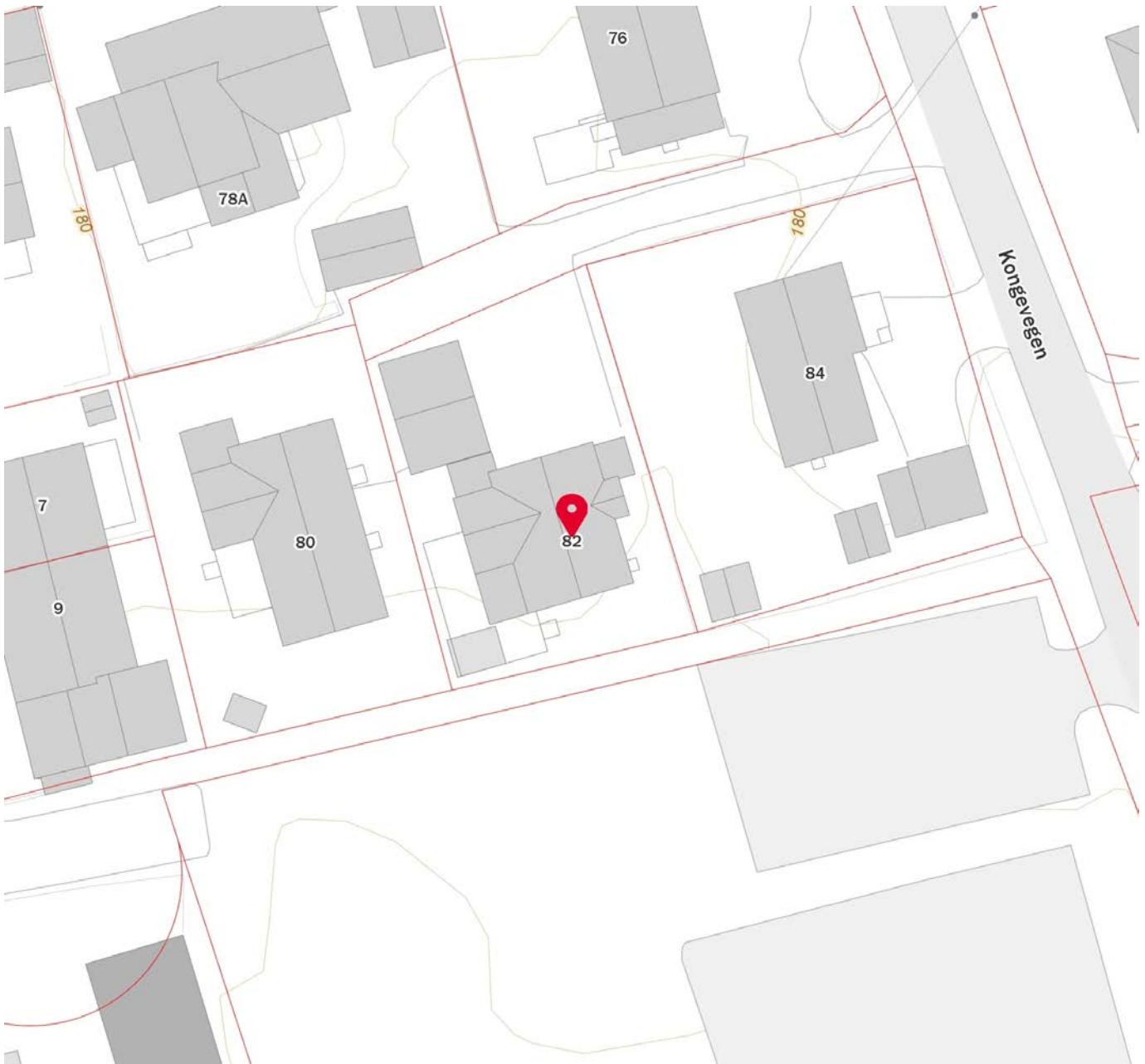
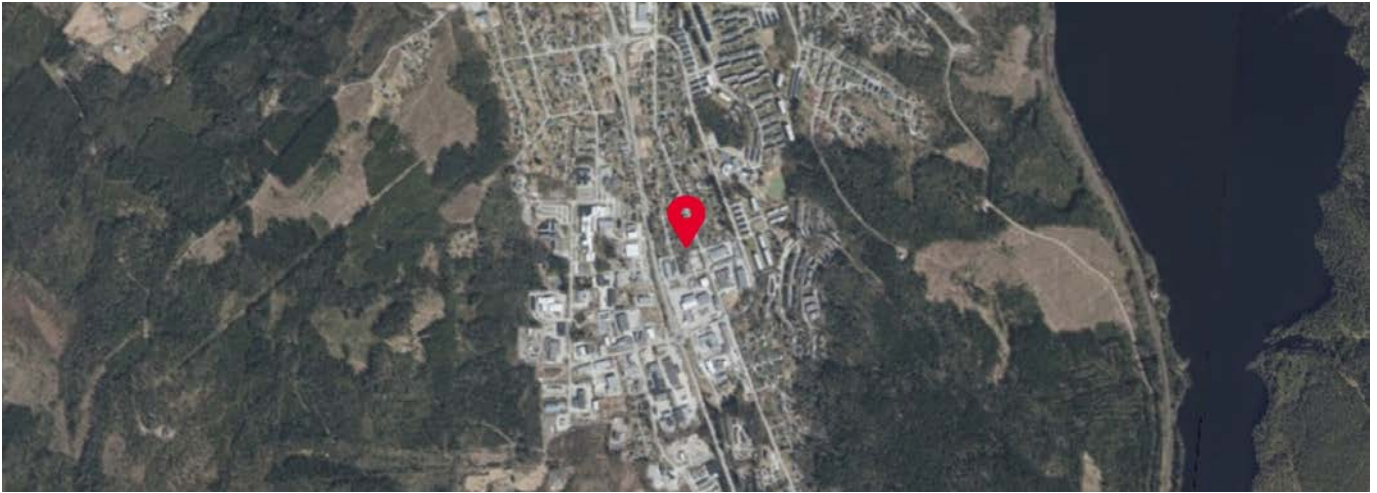


0% 50%

Rasta  
 Kongsvinger  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

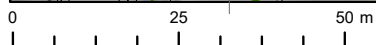
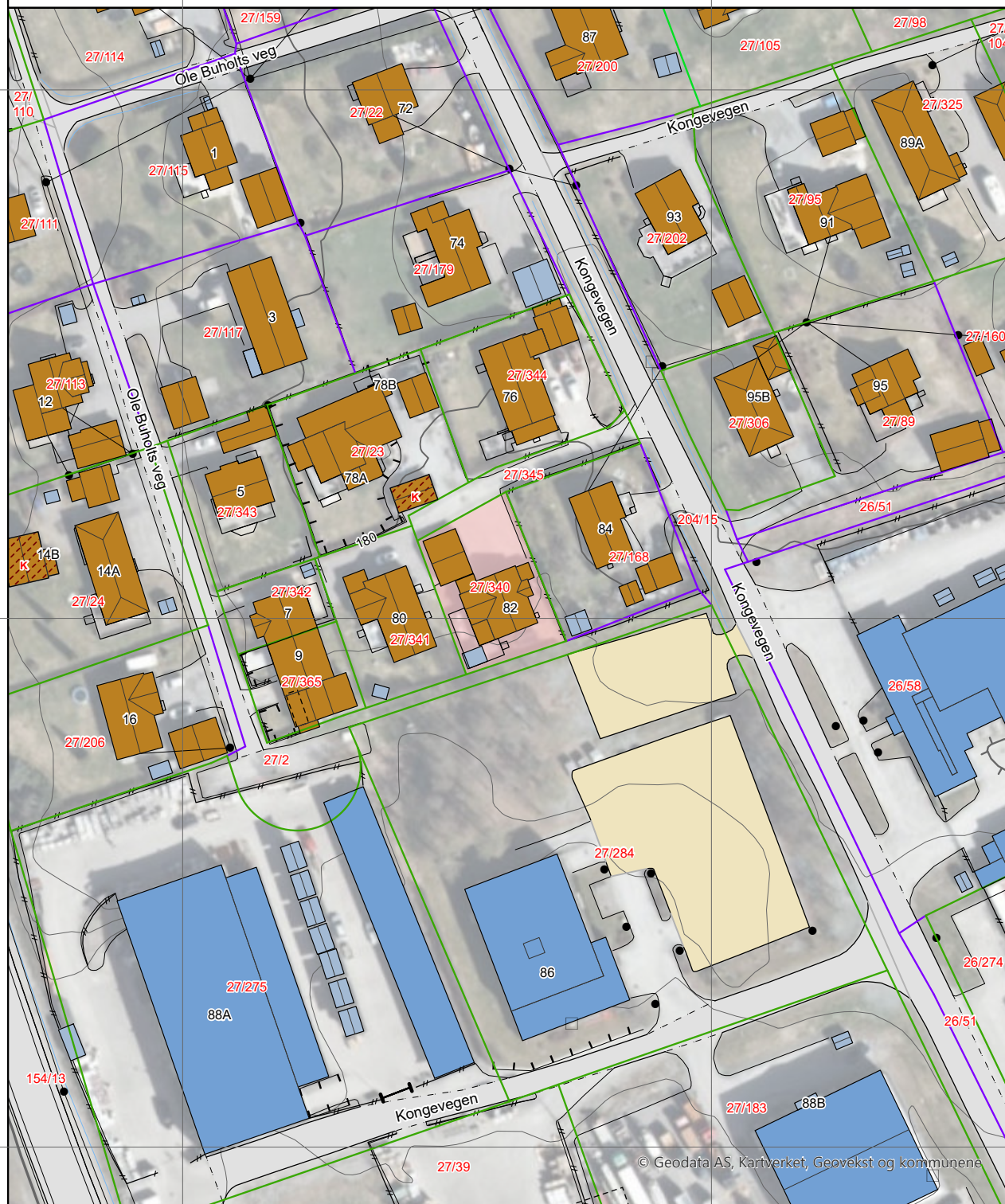
Kommune: 3401 Kongsvinger  
Eiendom: 3401/27/340/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovækst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovækst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

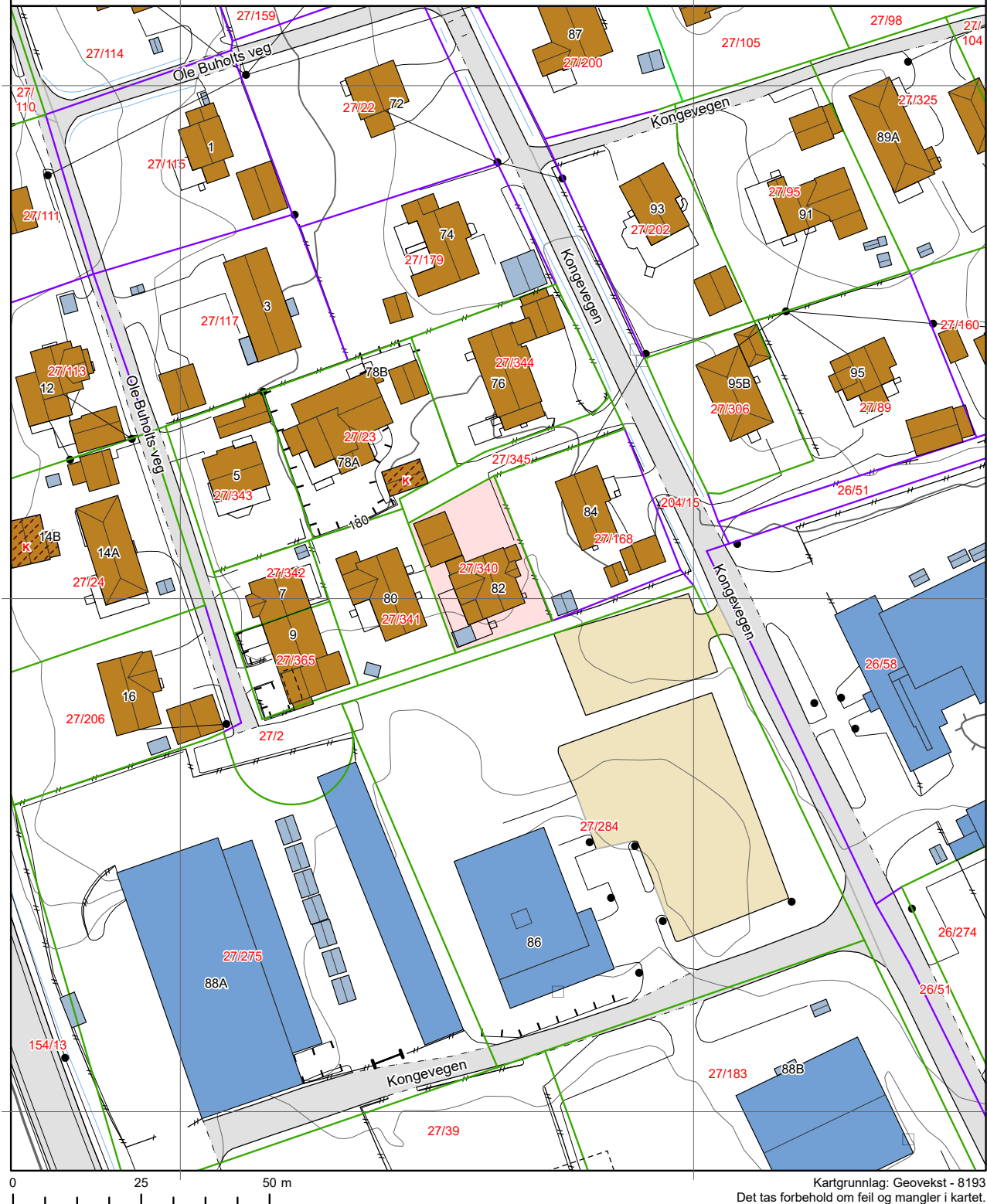
Kommune: 3401 Kongsvinger  
Eiendom: 3401/27/340/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 15.4.2026









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)




Odal  
Sparebank

# Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

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

Kontakt oss på  
[www.odal-sparebank.no](http://www.odal-sparebank.no)

62 97 00 66  
[kundeservice@odal-sparebank.no](mailto:kundeservice@odal-sparebank.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kongevegen 82  
2211 KONGSVINGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kjetil Bekkevold

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre