



aktiv.

Prinsens gate 15, 2208 KONGSVINGER

**Innbydende selveier  
enderekkehus! Sentrumnært med  
gangavstand til det meste \* Gode  
solforhold \* Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

## Erdvile Stepana

**Mobil** 922 68 495

**E-post** erdvile.stepana@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 922 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 000,-  
**Selger:** Kristine Johanne Hjellev

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 96/102 kvm  
**Tomtstr.:** 997.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 72, bnr. 146  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1202250135

# Innbydende selveier enderekkehus!

Her kan vi ønske velkommen til pent enderekkehus i Prinsens gate 15 med sentral beliggenhet på Kongsvinger.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er en del oppusset i senere tid, hvor entréen er totaloppusset, det er ny ytterdør, nye gulv i hele 1. etasje, totaloppusset soverom, nytt vindu på soverom, ytterveggen har ny kledning og ny isolasjon, ny pipebeslag og ny pipehatt, m.m. Boligen har en moderne og gjennomgående standard. Hyggelig terrasse ved inngangsparti. Egen garasje med el-port og el-bil lader. Oppvarming med vedfyring og varmepumpe. Det er innlagt fiber.

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken og utgang til hyggelig terrasse, tre gode soverom og pent flislagt bad med gulvvarme. Kjeller med trapperom, vaskerom og innvendig bod.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 34 |
| Tilstandsrapport .....  | 37 |
| Nabolagsprofil .....    | 70 |
| Budskjema .....         | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

997.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i øst skrående terreng og er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass.

Vestvendt terrasse med gjerde og hekk rundt.

Gode solforhold og kveldssol.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for sameiet.

### **Beliggenhet**

Rekkehuset har en sentrumsnær beliggenhet i et rolig og veletablert område i Kongsvinger sentrum syd med gangavstand til det meste. Stille og og barnevennlig boligstrøk i enden av blindveg.

Her har du Puttara og flere tur- og friluftsområder rett utenfor døren, samtidig som du har gangavstand til forretninger, skoler og barnehager, buss- og togstasjon og til alle byens fasiliteter.

Togstasjonen ligger kun 500 m unna. Togforbindelse med timesavganger til Oslo/ Asker hver time, og også togforbindelse over svenskegrensa.

Til Oslo er det ca 95 km, til Gardermoen ca 68 km og ca 44 km til Sverige med handelsstedet Charlottenberg med flere kjøpesentre.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

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

Det er flere barnehager i nærheten: Til Puttara Fus barnehage (privat) er det ca 800 meter. Vinger barnehage har sju avdelinger fordelt på to (Bokfinkvegen og Kråkevegen) hus for barn i alderen 0-5 år, ca. 1,9 km. Til Lia barnehage (0-5 år) er det ca 1,7 km.

Barna i dette området sokner til Vennersberg barneskole 1.-7. kl (ca 2 km). Til Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) 8.-10. klasse er det 2,3 km.

I sentrum er det flere skoler (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG, og NTGU).

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, tennis mm. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunsthopp. Strandpromenaden er et flott sted for en gå- eller løpetur, og byen har flere treningssentre.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til bussholdeplass med bybuss to ganger i timen.

Til togstasjonen er det ca 500 m med gode togforbindelser til bl.a. Oslo og Asker. Det går også tog i retning Stockholm.

## **Bygningssakkyndig**

Arne Skyrud Takstforretning AS;

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Rekkehus over to etasjer + kjeller fra 1960 oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Byggegrunn er ikke kjent.

Rekkehuset er drenert på sør-, øst- og nordsiden i 2015.

Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur som innvendig er isolert med tresonitt.

Grunnmur er pusset utvendig.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull i gavl, resten har 10 cm mineralull..

Kledd utvendig med stående malt panel. Ny panel på gavl i 2019.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall fra 2010.

Snøfanger.

Ny pipehatt og luftepipehatt i 2025.

Kald loft, med isolert etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1984.

Vindu fra 2025 med 3-lags isolerglass på hovedsoverom i 2. etasje.

Malt inngangsdør(2025) med glass i dørblad.

Terrassedør fra 1984 med "nyere" 2-lags isolerglass.

Stueterrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/gjerde med stående spiler.

Port i rekkverket.

Tett levegg mot nabo, samt rullgardin levegg mot biloppstillingsplass.

Platting ved inngangsparti fra 2020 i trekonstruksjoner med spaltegulv og trapp til terreng.

Garasje på 17 m2 fra 2000.

Fundamentert på betongplate med plasstøpt vegger i betong.

Stående malt utvendig panel i gavlspisser.

Tette skillevegger.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med elektrisk motor.

El-bil lader.

## Verditakst

Kr 3 000 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere eiere pusset opp badet i 2005. Jeg kjenner ikke til hvordan det er utført.

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Vet ikke om dette.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier har informert at det ble lagt ny strømppe i avløpsrør ut til det kommunale nettet i 2014, av en faglært.

Arbeid utført av: Ingen informasjon.

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja.

Beskrivelse: Jeg har brukt avfukter i kjelleren da det kan oppleves som fuktig når man tørker klær.

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja.

Beskrivelse: Faglært venn har satt inn ny kurs og installert ladeboksen.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt opp gjerdet rundt terrassen i mai 2022, egeninnsats. Beiset terrassegulv mai 2025, egeninnsats. Mars 2025 var Proffkamp AS her og monterte pipeslag og pipehatter. Arbeid utført av: Proffkamp AS.

#### Tilleggs kommentarer:

Satte inn varmepumpe mai 2022. Nekas (firma). Malte stua juli 2023 (egen innsats). Malte trappa juli 2023 (egen innsats). Ny taklampe i gangen i andre etasje juli 2023 (egen innsats). Sommer 2023 tok vekk kjøkkenøy og la inn ny benkeplate fra vasken til veggen (vinduet). La gulv i gangen, stua og kjøkkenet juli 2024 (egeninnsats). Ble lagt ny kabler og stikkontakter i stua (egeninnsats). Reiv vegg mellom kjøkkenet og stua, fjernet innebygd peis (juli 2024). Murer har vært her og fikset brannmur og satt inn ny peisovn (september 2024). Byttet taklampe i gangen nede 2024, egeninnsats. Termostat på badet ble bytta i september 2024, egeninnsats. Beiset terrassen mai 2025. Malt vegger i gangen og kjøkkenet juni 2025 og byttet taklampe i kjøkkenet, egeninnsats. Satte inn led-lys under overskap på kjøkkenet. Lagt til to ekstra kontakter på veggen. Inne på kjøkkenet er det flere stikkontakter som har blitt bytta ut til svart deksel og ny dimmer (egeninnsats). Lille

gangen ble totalt pusset opp i juni 2025. Ny ytterdør, senket taket, nye vegger og gulv. Malt veggene. Ny taklampe. Tok vekk dørkarm mellom lille gangen og gangen slik at det ble en større portal (egeninnstas). Hovedsoverommet ble totalt oppusset i juni 2025. Ny vegger, nytt golv og nytt vindu. Rommet har blitt malt. Samt lagt skjult elektrisk anlegg og ny taklampe. (Egeninnsats). Det er lagt inn strøm slik at man kan legge inn lys i garderoben. Nytt gulv i gangen i andre etasje. Egeninnsats august 2025. Skapet over kjøleskapet er satt inn juni 2024.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

Kjeller: Trapperom, vaskerom og bod. Utvendig bod.

I tillegg er det inngangsparti på 21 m2 og stueterasse på 24 m2.

Det er også felles vaskerom i kjeller.

### **Standard**

Pent og velholdt enderekkehus som fremstår som godt vedlikeholdt.

Pene innvendige overflater, hvor de fleste overflater i 1. etasje er fra 2024-2025.

Gulvflater med laminat, lakkert furugulv, fliser, samt betong i kjeller.

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

Himlinger med malt mdf takplank, slett malt tak, samt panel i kjeller.

Malte lister.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Teglsteinspipe.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1. til 2. etasje med malte vanger, trinn og håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1. etasje til kjeller med malte vanger, lakkerte trinn og håndlist. Det er ikke rekkverk, kun håndlist.

Formpresset dører.

Plankedører i kjeller.

Skyvedørsgarderobeskap på hovedsoverom.

Garderobeskap i entré og på et soverom.

Bod med plassbygde hyller.

Kjøkken fra 2013

Pen kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, takhøye overskap hvorav enkelt med glassdører, to høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, vinylbelegg over kjøkkenbenk, led lys under overskap, ventilator med



kullfilter, samt innebygget platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser medfølger ikke.

Bad oppgradert i 2005

Flislagt bad med gulvvarme med gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, speil med overlys og dusjhjørne med glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er ikke sluk i gulv. Veggventil.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 1995, plassert på vaskerom.

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

Soil avløpsrør.

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

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Veggventil på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2013

Ny strømmåler.

Ny sikring til el-bil lader i 2023.

Brannslukker og røykvarslere.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Ikke montert rekkverk i kjellertrapp.

Vaskerom - > Generell

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

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Pipe og ildsted

Det er avvik:

Pipevange er ikke synlig/tildekt i 2 etasje.

#### Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

#### Elektrisk anlegg

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.

#### Bad > Overflater vegger og himling

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu er like ved våtsone.

#### TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Mindre bobler i maling på opprinnelig panel.

##### Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

##### Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1984.

##### 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.

##### Radon

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

##### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

##### Vannledninger

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

##### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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 > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Det mindre skapet med glassdører på et soverom medfølger ikke.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort opp gjennom årene:

1984: Vinduer med 2-lags isolerglass

2005: Oppgradert badet

2008: Ny terrassedør

2013:

Nytt kjøkken

Sikringsskap med automatsikringer

2014: Oppgradert innvendige avløpsrør

2015: Ny drenering deler av rekkehuset

2017: Forstøtningsmur ved inngangsparti

2019: Ny utvendig panel på gavlvegg

2020:

Rekkehuset malt utvendig  
Oppgradert stueterrasse

2021: Nye avløpsrør

Garasje 2022:

El-bil lader  
Ny leddport

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

Garasje med el-port og el-bil lader rett ved boligen.

### **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.  
Siste utførte feiing var 17.01.2024.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe luft-luft, peisovn og gulvvarme på badet.

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

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 850 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 6 120

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 5 480,-

Feiing/tilsynsgebyr kr 640,-

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 489 437

#### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 957 746

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/4

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer renovasjon, vann/avløp, husforsikring, strøm kjeller og honorar styreleder.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 000

## Sameiet

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 72, bruksnummer 146, seksjonsnummer 1 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:

01.12.1999 - Dokumentnr: 5842 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

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

Rekkehus, 01.01.1960

Det foreligger tegninger av rekkehuset, disse stemmer med dagens bruk, med unntak av kjeller hvor vedrom i dag er vaskerom.

Det foreligger tegninger av garasje som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

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 regulert.

Reguleringsplan

Id: 7403 - Holth

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 04.12.1975

Delareal: 25 m<sup>2</sup>

Formål: Kjørevei

Delareal: 972 m<sup>2</sup>

Formål: Boliger

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 06.08.2025.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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



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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

72 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 933 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 936 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 72 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 46 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Erdvile Stepana  
Eiendomsmegler MNEF  
[erdvile.stepana@aktiv.no](mailto:erdvile.stepana@aktiv.no)  
Tlf: 922 68 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Erdvile Stepana  
Eiendomsmegler MNEF  
[erdvile.stepana@aktiv.no](mailto:erdvile.stepana@aktiv.no)

Tlf: 922 68 495

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

07.10.2025







































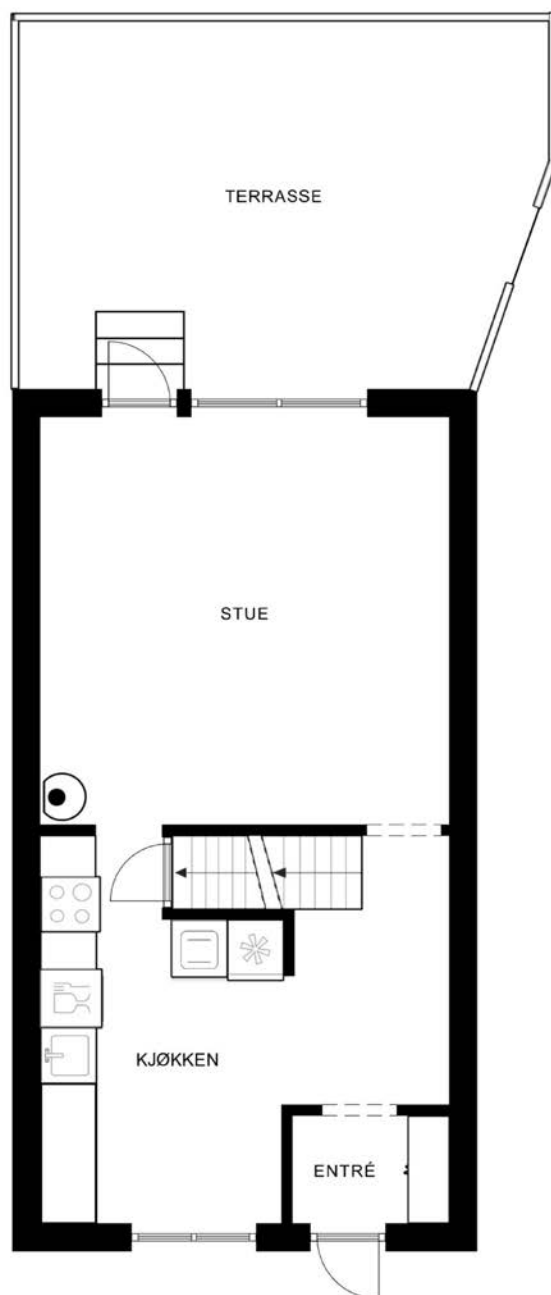








# Plantegning

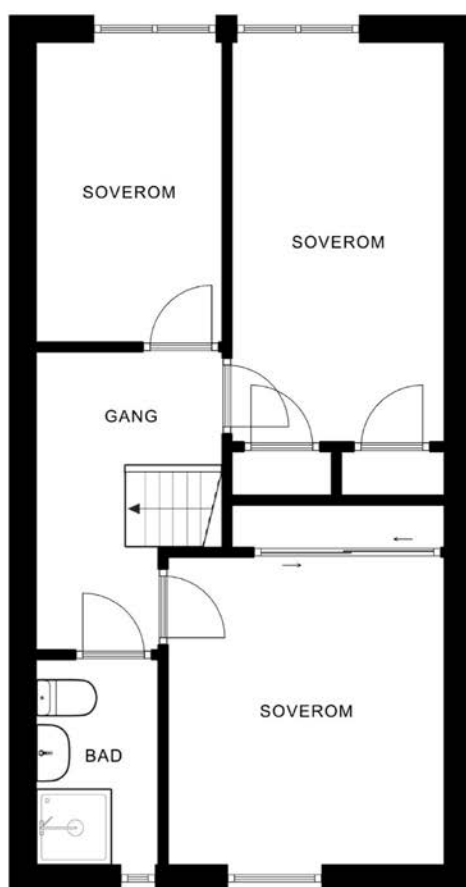


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

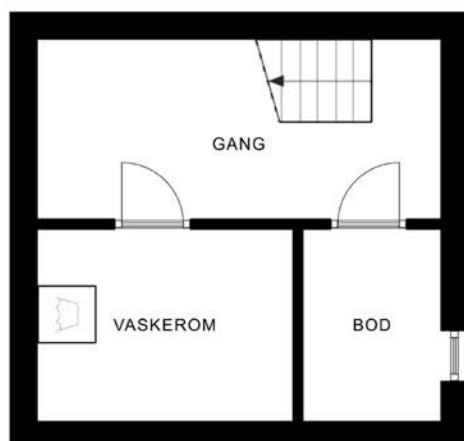


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Prinsens gate 15, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 72, bnr. 146, snr. 1

**Markedsverdi**

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 14382-1933

Referansenummer: XY6374

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Rekkehus - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall fra 2010.

Snøfanger. Ny pipehatt og luftepipe hatt i 2025.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull i gavl, resten har 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Ny panel på gavl i 2019.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1984. Vindu fra 2025 m/3-lag isolerglass i master soverom i 2 etg.

Malt inngangsdør (2025) med glass i dørblad. Terrassedør fra 1984 med "nyere" 2-lags isolerglass.

Terrasse v/stue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/gjerde m/stående spiler. Port i rekkverket. Tett levegg mot nabo, samt rullgardin levegg mot biloppstillingsplass.

Platting v/inngangsparti fra 2020 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og trapp til terreng.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forvente. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2024-2025. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Lakkert furu gulv. Betong (kjeller).

Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Slette malte vegger. Malt panel.

Tak. Malt mdf. takplank. Slett malt tak. Panel (kjeller).

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Teglsteinspipe m/peisovn m/glassdør (2024) i stue.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte (2023) vanger, trinn og håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, og lakkert trinn og håndlist. Det er ikke rekkverk, kun en håndlist.

Formpresset dører. Plankedører i kjeller.

Skyvedørsgarderobeskap i master soverom. Garderobeskap i entre og i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2005. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og

lakkert panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom. Betonggulv, malt betong vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Ikke sluk i gulv. Veggventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Malte (2023) fyllingsdører og fronter. To glassdører i overskap. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Vinylbelegg mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp. Leddlys (2025) under overskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Soil avløpsrør.

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

200 l varmtvannsbereder fra 1995, plassert i vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2016. Ny strømmåler. fiber bredbånd.

Ny sikring til elbillader i 2023.

Brannslukker og røykvarsler i leiligheten

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Rekkehuset er drenert på sør, øst og nordsiden i 2015.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

Lav forstøtningsmur i plasstøpt betong v/inngangsparti.

Svakt skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra ukjent eår.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 119 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 102 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 000 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

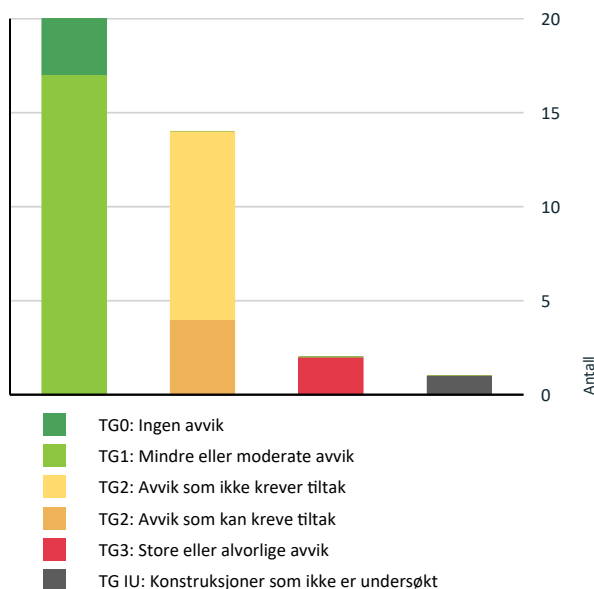
## Garasje

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



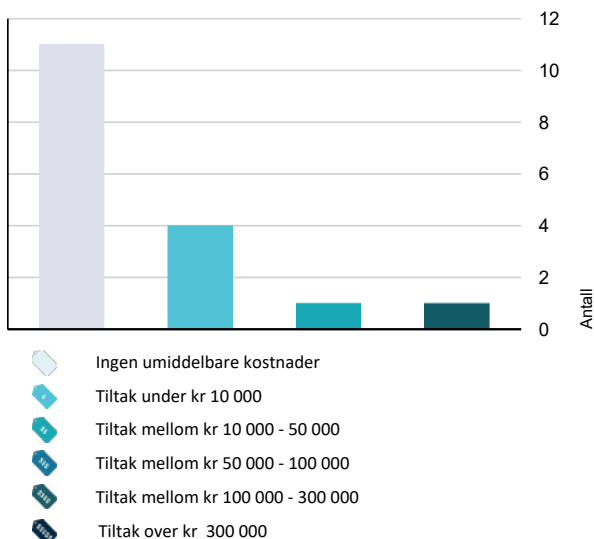
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1960

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                   |
|------|---------------|-----------------------------------|
| 1984 | Modernisering | Vinduer m/2-lag isolerglass.      |
| 2005 | Ombygging     | Oppgradert badet.                 |
| 2008 | Modernisering | Ny terrassedør.                   |
| 2013 | Ombygging     | Nytt kjøkken.                     |
| 2013 | Modernisering | Sikringsskap m/automatsikringer.  |
| 2014 | Modernisering | Oppgradert innvendige avløpsrør.  |
| 2015 | Modernisering | Ny drenering deler av rekkehuset. |
| 2017 | Modernisering | Forstøttningsmur v/inngangsparti. |
| 2019 | Modernisering | Ny utvendig panel på gavlvegg.    |
| 2020 | Modernisering | Rekkehuset malt utvendig.         |
| 2020 | Modernisering | Oppgradert terrasse v/stue.       |
| 2021 | Modernisering | Nye avløpsrør.                    |

|      |               |                                                     |
|------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 2022 | Modernisering | Luft til luft varmepumpe.                           |
| 2022 | Modernisering | Nytt gjerde rundt terrasse.                         |
| 2023 | Modernisering | - 2025, malt de fleste vegger.                      |
| 2023 | Modernisering | Malt trapp fra 1 - 2 etg.                           |
| 2023 | Modernisering | Malt dørene på kjøkkeninnredningen.                 |
| 2024 | Modernisering | Ny termostat til gulvvarme i bad.                   |
| 2024 | Modernisering | Laminatgulv i kjøkken og stue.                      |
| 2024 | Modernisering | Peisovn i stue                                      |
| 2025 | Modernisering | Ny utvendig pipehatt og luftehatt                   |
| 2025 | Modernisering | Ledlys i overskap, kjøkken.                         |
| 2025 | Modernisering | Laminatgulv i entre, gang 2 etg. og master soverom. |
| 2025 | Modernisering | Garderobeskap i entre.                              |
| 2025 | Modernisering | Ny inngangsdør m/glass i dørbblad.                  |
| 2025 | Modernisering | Nytt vindu m/3-lag isolerglass på master soverom.   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall fra 2010. Snøfanger. Ny pipehatt og luftpipe hatt i 2025.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull i gavl, resten har 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Ny panel på gavl i 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre bobler i maling på opprinnelig panel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1984. Vindu fra 2025 m/3-lags isolerglass i master soverom i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1984.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Dører

Malt inngangsdør (2025) med glass i dørblad. Terrassedør fra 1984 med "nyere" 2-lags isolerglass.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/gjerde m/stående spiler. Port i rekkverket. Tett levegg mot nabo, samt rullgardin levegg mot biloppstillingsplass. Platting v/inngangsparti fra 2020 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og trapp til terreng.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forvente. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2024-2025. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Lakkert furu gulv. Betong (kjeller).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Slette malte vegger.  
Malt panel.  
Tak. Malt mdf. takplank. Slett malt tak. Panel (kjeller).



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette er sameiets ansvar og evt. kostnader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe m/peisovn m/glassdør (2024)i stue.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Pipevange er ikke synlig/tildekt i 2 etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipevanger i 2 etg. bør gjøres synlige.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjellergulv



Grunnmur



## TG 3 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte (2023) vanger, trinn og håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, og lakkert trinn og håndlist. Det er ikke rekkverk, kun en håndlist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Ikke montert rekkverk i kjellertrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Plankedører i kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap i master soverom. Garderobeskap i entre og i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.



## VÅTROM

## 2 - ETASJE > BAD

### Generell

Bad oppgradert i 2005. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og lakkert panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 2 - ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og lakkert panel i tak. Vindu v/våtsone.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu er like ved våtsone .

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Ny termostat til gulvvarmen i 2024. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap, med speil m/overlys, frittstående klosett, dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Vaskerom. Betonggulv, malt betong vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Ikke sluk i gulv. Veggventil.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er betong i vegger. Det er utført fuktsøk. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring. Kostnaden her blir liggende under rehabilitering av vaskerommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gulv



Vegg

## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Malte (2023) fyllingsdører og fronter. To glassdører i overskap. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Vinylbelegg mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp. Leddlys (2025) under overskap.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over platetopp.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør. 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

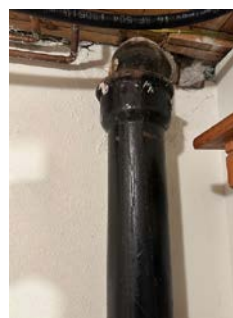


### TG 1 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår som innvendig er fornyet i 2014

Årstall: 2014

Kilde: Eier



### TG 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 1995 , plassert i vaskerom.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 0 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 20164. Ny strømmåler. fiber bredbånd.

Ny sikring til elbillader i 2023.

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.  
**1960**
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**
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

## 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Rekkehuset er drenert på sør, øst og nordsiden i 2015.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur i plasstøpt betong v/inngangsparti.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

## TG 0 Terrengforhold

Svakt skrående terreng

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra ukjent eår.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2000

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Godt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Garasje fundamentert på betongplate med plasstøpt vegger i betong. Stående malt utvendig panel i gavl spisser. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Elbillader.

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

**Tilbygg / modernisering**

|      |               |             |
|------|---------------|-------------|
| 2022 | Modernisering | Elbillader. |
|------|---------------|-------------|

|      |               |              |
|------|---------------|--------------|
| 2022 | Modernisering | Ny leddport. |
|------|---------------|--------------|

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m<sup>2</sup>/96 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 17 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 000 000

## Konklusjon markedsverdi

3 000 000

## Markedsvurdering

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

Enderekkehusleilighet med 3 soverom beliggende i Prinsensgate 15 i sentrum syd i Kongsvinger.

Innvendig er leiligheten pen og godt vedlikeholdt.

Rekkehuset er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Garasje i en enkel standard for sitt bruk.

Pene opparbeidet utearealer. Meget sentralt beliggende.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Fellesutgifter                         | Kr.        | 36 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>36 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 400 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 200 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>160 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 660 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 400 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 050 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

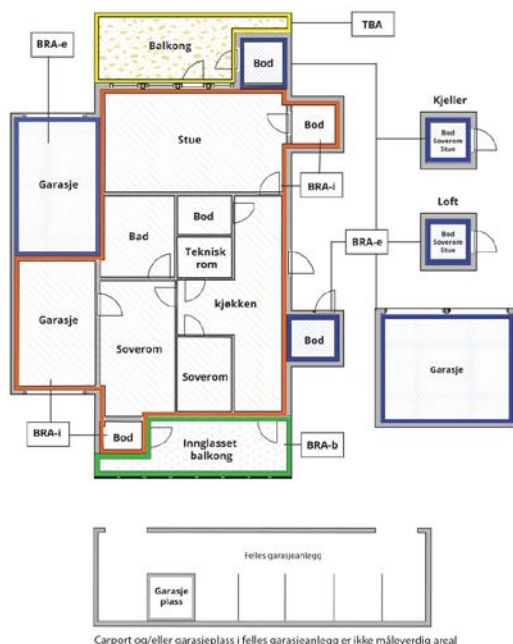
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 39                            |                             |                            | 39  |                                 |
| 1 - Etasje     | 39                            |                             |                            | 39  | 45                              |
| Kjeller        | 18                            | 6                           |                            | 24  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>96</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>45</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>102</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom |                             |                            |
| 1 - Etasje | Entré, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue   |                             |                            |
| Kjeller    | Trapperom, Bod, Vaskerom             | Bod 2                       |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bla. luft til luft varmepumpe, peisovn i stue og ny sikring for elbillader.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Bla. elbillader og ny leddport.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 93         | 3          |
| Garasje  | 0          | 17         |

### Kommentar

Rekkehus

I tillegg et inngangsparti på 21 m2 og en terrasse v/stue på 24 m2. Bod i kjeller på ca. 6 m2. Det er også felles vaskerom i kjeller.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 23.8.2025 | Arne Skyrud             | Takstingeniør |
|           | Kristine Johanne Hjelle | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3401 KONGSVINGER | 72   | 146  |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Prinsens gate 15

### Hjemmelshaver

Hjelle Kristine Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende i Prinsens gate 15 i Kongsvinger syd. Et boligområde med eneboliger og rekkehus. Umiddelbar nærhet til Kongsvinger sentrum syd og togstasjonen. Nærhet til barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### 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 beliggende i øst skrående terreng. Opparbeidet med gruset biloppstillingsplass. Vestvendt terrasse med gjerde og hekk rundt. Gode solforhold og kveldssol.

### Forkjøpsrett

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

## Skattetakst og formuesverdi

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Skattetakst</b>  | <b>År</b> |
| 1 369 900           | 2025      |
| <b>Formuesverdi</b> | <b>År</b> |
| 489 437             | 2025      |

## Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 2 650 000       | 2022      |

## Forsikring

| Selskap                                                        | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind                                                       | 26963707 | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                               |          |           |                |              |
| Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien. |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 23.08.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      | 23.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forsikringsavtale     | 23.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kvitt. fellesutgifter | 23.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart        | 23.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY6374>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Kongsvinger |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1202250135           |  |

|                         |
|-------------------------|
| Selger 1 navn           |
| Kristine Johanne Hjelle |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Prinsens gate 15 |  |

|             |        |
|-------------|--------|
| Poststed    | Postnr |
| KONGSVINGER | 2208   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250135

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eiere pusset opp badet i 2005. Jeg kjenner ikke til hvordan det er utført.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke om dette

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier har informert at det ble lagt ny strøp i avløpsrør ut til det kommunale nettet i 2014, av en faglært.

Arbeid utført av

Ingen informasjon

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har brukt avfukter i kjelleren da det kan oppleves som fuktig når man tørker klær.

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Faglært venn har satt inn ny kurs og installert ladeboksen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250135

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

|                  |                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                       |
| Beskrivelse      | Satt opp gjerdet rundt terrassen i mai 2022, egeninnsats. Beiset terrassegulv mai 2025, egeninnsats. Mars 2025 var Proffkamp AS her og monterte pipeslag, pipehatter og lufthatter. |
| Arbeid utført av | Proffkamp AS                                                                                                                                                                        |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250135



Satte inn varmepumpe mai 2022. Nekas (firma). Malte stua juli 2023 (egen innsats). Malte trappa juli 2023 (egen innsats). Ny taklampe i gangen i andre etasje juli 2023 (egen innsats). Sommer 2023 tok vekk kjøkkenøy og la inn ny benkeplate fra vasken til veggen (vinduet). La gulv i gangen, stua og kjøkkenet juli 2024 (egeninnsats). Ble lagt ny kabler og stikkontakter i stua (egeninnsats). Reiv vegg mellom kjøkkenet og stua, fjernet innebygd peis (juli 2024). Murer har vært her og fikset brannmur og satt inn ny peisovn (september 2024). Byttet taklampe i gangen nede 2024, egeninnsats. Termostat på badet ble bytta i september 2024, egeninnsats. Beiset terrassen mai 2025. Malt vegger i gangen og kjøkkenet juni 2025 og byttet taklampe i kjøkkenet, egeninnsats. Satte inn led-lys under overskap på kjøkkenet. Lagt til to ekstra kontakter på veggen. Inne på kjøkkenet er det flere stikkontakter som har blitt bytta ut til svart deksel og ny dimmer (egeninnsats). Lille gangen ble totalt pusset opp i juni 2025. Ny ytterdør, senket taket, nye vegger og gulv. Malt veggene. Ny taklampe. Tok vekk dørkarm mellom lille gangen og gangen slik at det ble en større portal (egeninnstas). Hovedsoverommet ble totalt oppusset i juni 2025. Ny vegger, nytt gulv og nytt vindu. Rommet har blitt malt. Samt lagt skjult elektrisk anlegg og ny taklampe. (Egeninnsats). Det er lagt inn strøm slik at man kan legge inn lys i garderoben. Nytt gulv i gangen i andre etasje. Egeninnsats august 2025. Skapet over kjøleskapet er satt inn juni 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kristine Johanne Hjelle | 2f75c0ad3b2909bd528e<br>5c676a7f5700d5ac3a8b | 29.08.2025<br>08:57:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1202250135

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

# Nabolagsprofil

Prinsens gate 15 - Nabolaget Kongsvinger sentrum - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Anna Qvams veg<br>Linje 746              | 3 min<br>0.3 km |
| Kongsvinger stasjon<br>Linje F1, R14, 70 | 6 min<br>0.5 km |
| Oslo Gardermoen                          | 1 t 3 min       |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.)<br>61 elever, 4 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Vennersberg skole (1-7 kl.)<br>309 elever, 19 klasser          | 22 min<br>2 km   |
| Langeland skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 21 klasser            | 5 min<br>2.3 km  |
| NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser           | 20 min<br>1.7 km |
| Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>545 elever, 41 klasser  | 5 min<br>2.3 km  |
| Sentrum videregående skole<br>600 elever, 39 klasser           | 16 min<br>1.4 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger<br>90 elever, 3 klasser | 20 min<br>1.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Tajevegen             | 5 min |
| Recharge Shell Vinger | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

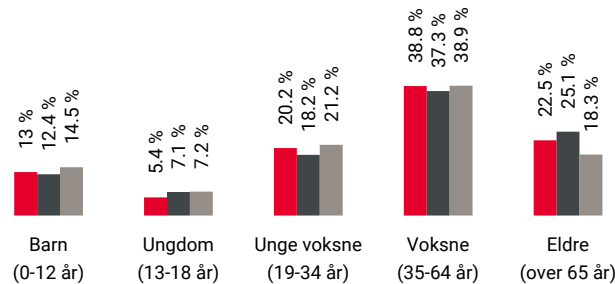
Godt vennskap 70/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Kongsvinger sentrum | 741       | 403           |
| Kongsvinger         | 12 009    | 6 585         |
| Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Puttara Fus barnehage (0-5 år)<br>135 barn           | 10 min<br>0.8 km |
| Lia barnehage (1-5 år)<br>101 barn                   | 22 min<br>1.7 km |
| Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ...<br>38 barn | 21 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Jernbanegata<br>Post i butikk | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Kongsvinger                         | 5 min           |



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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



### Gateparkering

Lett 81/100



### Støynivået

Lite støynivå 77/100

## Sport

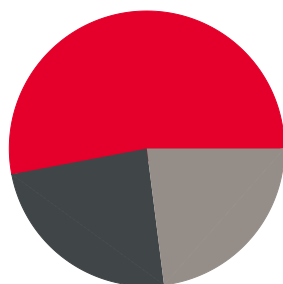
⚽ Puttara 4 min   
Ballspill 0.3 km

⚽ Holthallen 10 min   
Aktivitetshall 0.9 km

🚴 SKY Fitness Kongsvinger 4 min

🚴 Kongsvinger Treningssenter 19 min

## Boligmasse



■ 53% enebolig  
■ 24% rekkehus  
■ 23% annet

## Varer/Tjenester



Kongssenteret

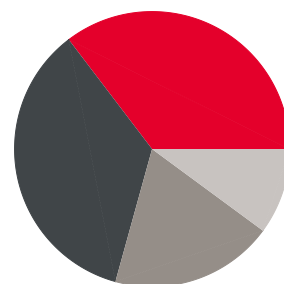
15 min



Apotek 1 Kongsvinger

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

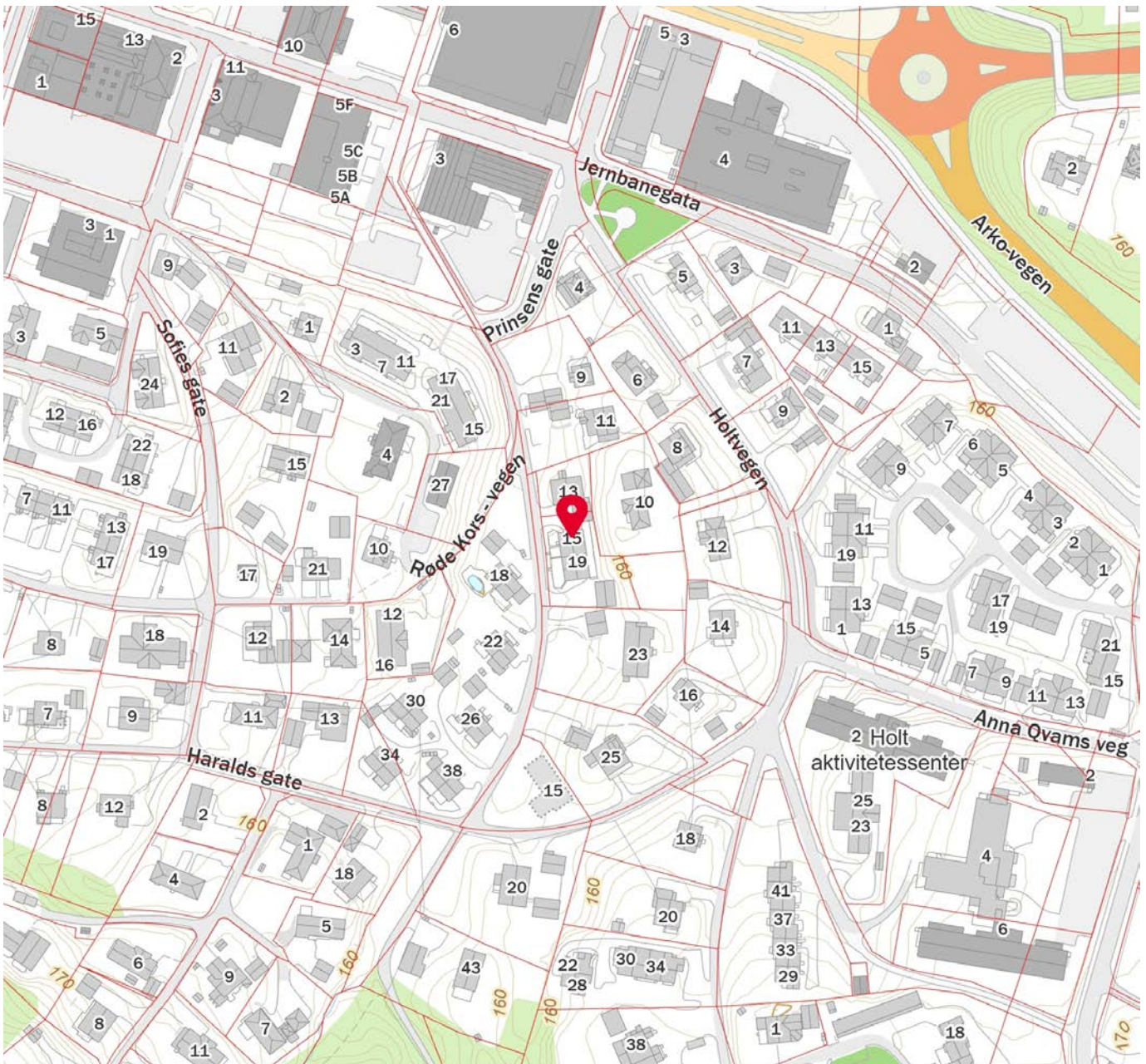
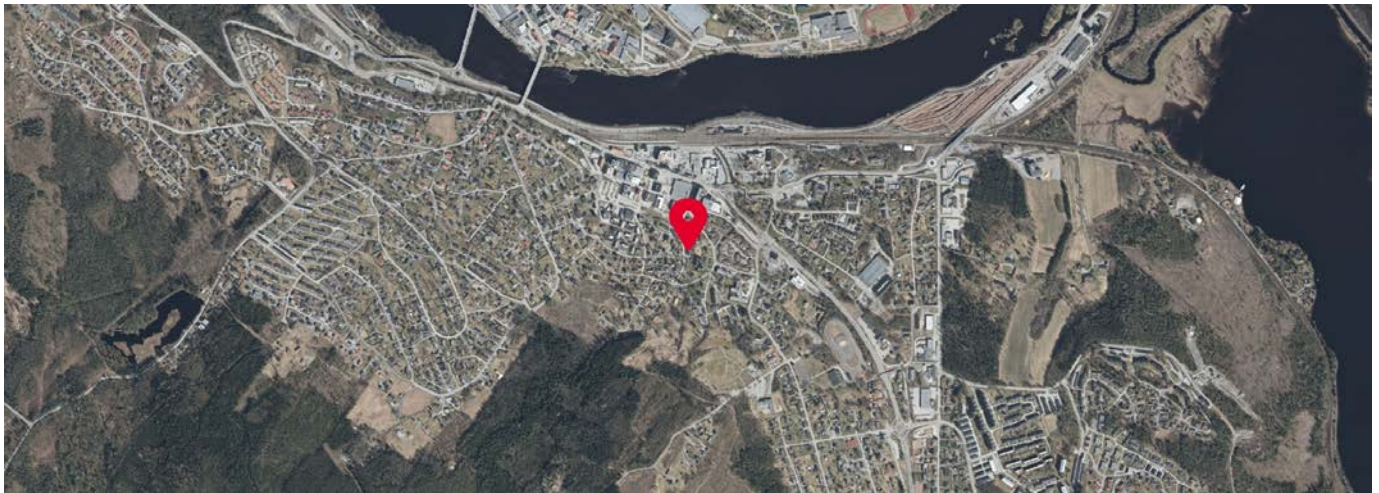
55%

■ Kongsvinger sentrum  
■ Kongsvinger  
■ Norge

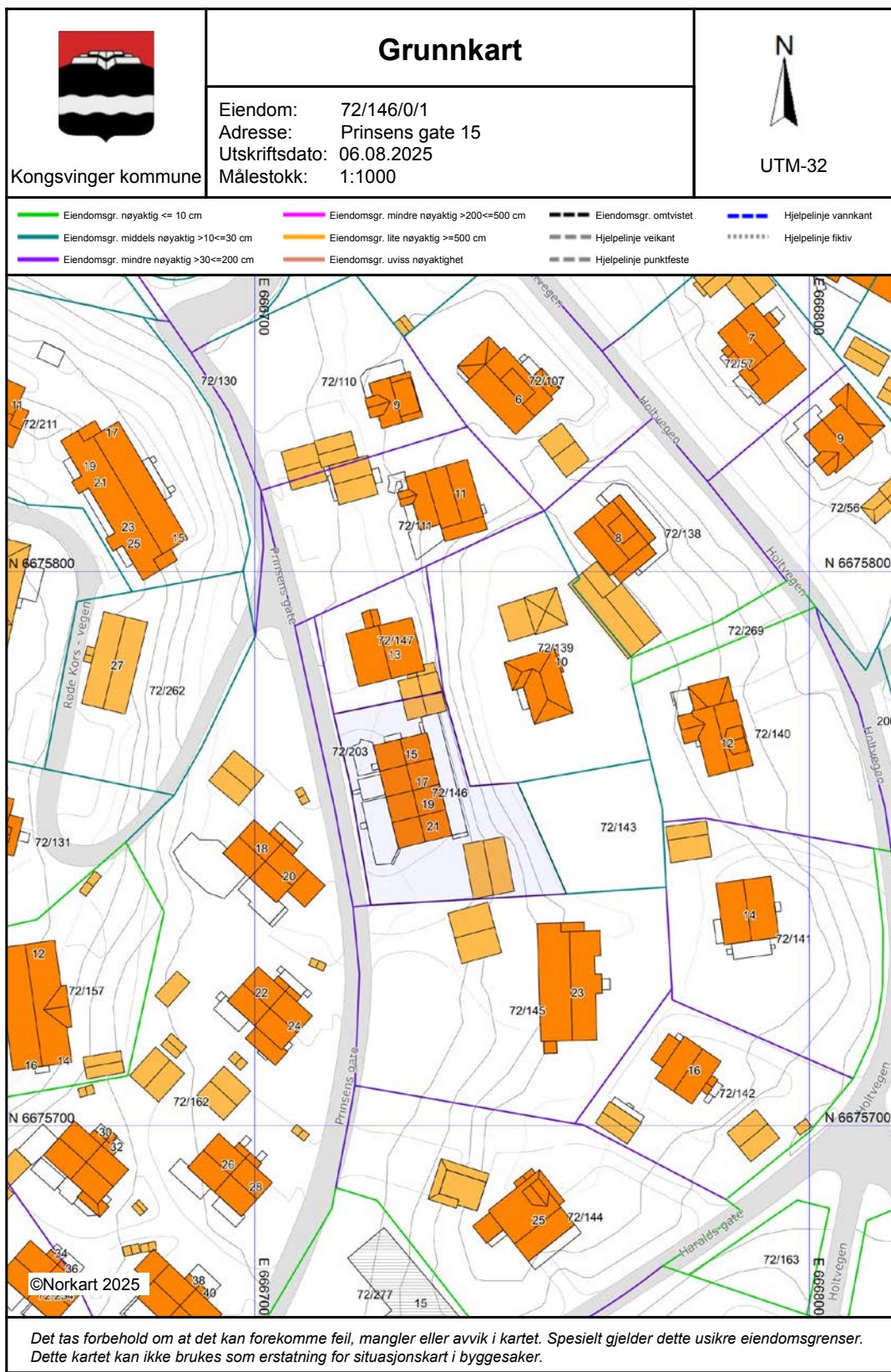
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.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:** Prinsens gate 15  
2208 KONGSVINGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erdvile Stepana

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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