



aktiv.

Kurudvegen 6, 2208 KONGSVINGER

**Klassisk enebolig på stor tomt
med flott utsikt nær sentrum.
Dobbel garasje og romslig
terrasse.**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Anne Kristin Torp Opseth
Sten Morten Opseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 242/302 kvm
Tomtstr.: 1452.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1202250177

Klassisk enebolig på stor tomt med flott utsikt nær sentrum.

Flott, herskkelig enebolig fra 1924 med sentral beliggenhet i nedre del av Lia. Huset har opp gjennom årene blitt pusset opp og tilbygget, og man har beholdt det meste av husets klassiske stil. Boligen byr på god takhøyde, flotte detaljer og en koselig atmosfære. Her finner du kjøkken, stue, spisestue, bad, WC, vaskerom og 3 gode soverom. Kjeller med bodplass. Nyere terrasse med fine uteplasser på tre sider av boligen. Fin utsikt mot byen! Tomten er romslig og pent opparbeidet, og inneholder også dobbel garasje og lekestue.

Fra eiendommen er det kort vei til "alt" - med kort gangavstand til bykjernen med alle fasiliteter. Her bor man også med nærhet til skoler, barnehager og fine turområder!

Sjelden mulighet for deg som ønsker et klassisk hus i Kongsvinger - Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Energiattest	86
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 302 m²

TBA: 63 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Trapperom, fyrrom, 4 boder

1. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, trapperom (kjeller), kott, spisestue, stue, trapperom/entre

2. etasje

BRA-i: 69 m² Trapperom/gang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1452.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er terrassert/skrånende. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse pryd-, frukt og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Stokker i skille gress/grus og steinsatt terrengtrapp. Inngjerding rundt og grunder i innkjøring samt levegg mot nabo. Ved innkjøring er et miljøhus (heller litt bakover). Flaggstangfundament i hagen.

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

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert boligområde i nedre del av Lia. Boligen ligger nordøstvendt i skrående terreng med god utsikt over sentrum og til festningen. Dette er et populært og barnevennlig område med kort vei til barnehager og barneskole. I Lia har man også nærhet til flotte turterreng både sommer og vinter, her kan nevnes milevis med turløyper fra både Bjønnmyra og Bæreia. Eiendommen ligger sentralt, så her er man kun en kort gåtur unna sentrum med alle byfasiliteter. Det er ca 900 m til Kongsvinger stasjon, hvor man gode togforbindelser til Oslo.

I Kongsvinger finnes utesteder, restauranter og cafeer. Byen har kjøpesenter, flere ulike forretninger, svømmehall, kino, sykehus, skoler for alle alderstrinn m.m. Her finner man det aller meste!

Til Oslo er det ca. 10 mil, til Gardermoen Oslo Lufthavn ca. 7 mil og til Sverige med stort kjøpesenter og mange shoppingmuligheter ca. 4 mil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til Marikollen barneskole, ca 1,4 km og Kongsvinger Ungdomsskole, 1,6 km.

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er 2 barnehager i nærområdet. Lia barnehage (600 m) og Marikollen barnehage (1,2 km)

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Eiendommen ligger med gangavstand til det aller meste. Perfekt for den aktive familie. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunsthopp. Strandpromenaden er et flott sted for en løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Kongsvinger har togstasjon med jevnlige og gode togforbindelser inn til Sverige og Oslo med direktelinje helt inn til Asker. Eiendommen ligger ca. 900 m fra togstasjonen.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1924. Taktekkingen er av betongtakstein fra 1990. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Snøfangere på deler av taket. Takstige. Luftehatt.

Heldekkende pipebeslag

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg i bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har mansardtak m/halvvalm og flere takopplett av sperrekonstruksjon og taktro av rupanel. Loftet er etterisolert med mineralull. Tilbygg har hjemmelagde W-takstoler m/drager og rupanel taktro og loftet er isolert med mineralull. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utv. sprosser fra 1990. 3 originale vinduer med enkle glass i kjeller og loft (et på loft og et i kjeller er utskiftet). Malt hovedytterdør m/3-lags isolerglass fra ca 2011. Malt tredør m/2-lags isolerglass fra 1989 i bientré. Overbygget bientre 3m2. Alminnelig beiset spaltegulv på betongfundament. Malt rekkverk med «kryss» (men under 0,5m fra terreng (ikke spesielle krav til rekkverk). 60m2 terrasse på 3 sider fra entre og rundtom kjøkken. Impregneret gulv over tresøyler/jordspyd. Malt rekkverk med «kryss». Levegg av glass på ene kortsiden. Boligen er fundamentert på betonggrunnmur (noe inv. tegl) og lecamur på tilbygg.

Garasje:

Dobbel garasje fra 1990. Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje m/mansardtak fundamentert over betongplate på mark (saltskade/forvitring) og halvvegger av leca

mot terreng . Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av takstein. 2 motoriserte treporter og gangdør med isolerglass på side. Vinduer med isolerglass (et har sprekke). Loft m/spaltegulv for lagring. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Lekestue:

Lekestue fra 1993. Alminnelig bindingsverksbygg m/saltak fundamentert over pilarer. Utvendig kledning av liggende kledning og takteking av betongtakstein. Innvendig kledning av panel og laminatgulv. Tredør og vinduer med isolerglass. Liten overbygget balkong på 2m2. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 1 etg

Arbeid utført av Leif Runars As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Membran på vegg og gulv

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

Ja

Beskrivelse: Befaring av eltilsynet og utbedret. Jens Dahl godkjente.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse i 2020

Innhold

Eneboligen inneholder:

Kjeller: Trapperom, fyrrom, 4 boder

1. etasje: Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, trapperom (kjeller), kott, spisestue, stue, trapperom/entre

2. etasje: Trapperom/gang, bad, 3 soverom

Standard

Huset fra 1924 har opp gjennom årene blitt pusset opp og tilbygget, og man har beholdt mye av husets klassiske stil. Boligen byr på god takhøyde, flotte detaljer og en koselig atmosfære. Blant annet er mange av overflatene er pusset opp i senere år, bad er noe oppgradert og toalettrom i 1. etasje er pusset opp. I tillegg er det i senere år bygget ny terrasse som gir boligen fine uteplasser på tre sider av boligen.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat/vinylplank og behandlede heltregulv. Veggene og himling har trepanel og malte plater. Boligen er mye oppusset/malt senere år. Boligen har en flott malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler. Tette opptrinn og teppeflis i inntrinn. Enkel malt repostrapp m/vinylplank i trinn til kjeller. Det er malte heltre speildører, skyvedør mot kjøkken og enkelte finerdører i kjeller.

Kjøkken:

Husets kjøkken er romslig, og ligger i tilbygget del fra 1990. Kjøkkenet har hesteskoformet innredning med glatte foliert/malte fronter fra 1990. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av heltre. Glassplate over benk ved kum og komfyr. Det er frittstående kjøleskap, komfyr oppvaskmaskin og micro. Ventilator i overskap. Her er det plass til stort spisebord og det er utgang til terrassen.

Stue og spisestue:

De to stuen gir boligen et herskkelig preg, med god takhøyde og den flotte dobbeldøren mellom stuen. Rommene er pusset opp i senere år, og har en lun og koselig atmosfære. Det ble satt en ny, moderne peisovn i 2021 som sørger for god varme i stuen. I tillegg er det en staslig, gammel vedovn i spisestuen.

Soverom:

Det er tre soverom oppe i 2. etasje. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og med stort garderoberom. Alle soverommene har beholdt de gamle vegg- og takoverflatene med panel, og rommene er malt i senere tid. De gamle innebygde skapene er også beholdt.

Bad 2.etg.:

Flislagt bad fra 1990, som ble oppgradert med nye gulvfliser i 2012. Trepanel i himling. Badet inneholder vegghengt toalett m/synlig susterne, baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speilskap og høyskap fra 2021 og dusjkabinett m/glassdører.

Vaskerom 1.etg.:

Eldre vaskerom (opplyst et tidligere kjøkken) som er oppusset med nyere vinylplank. Malte plater på vegg. Trepanel i himling. Rommet inneholder plassbygde skap, benkeplate og skyvedørgarderobe. Enkelt opplegg for vaskemaskin med stoppekran i skap og plastsluk.

Toalettrom:

Toalettrom oppusset 2020/2021. Flislagt med storformatflis og MDF-panel i himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Vifte i tak.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1990.

Enkelte nyere sanipex plastrør m/varerør (bl.a. skiftet til kjøkken og servant i toalett) og i bad hvor rørfordelere er plassert i kott ved siden av dusj.

198liter VV-bereder fra 1990 i kjeller.

Det er avløpsrør av plast fra ca 1990.

Lufting via durgoventil i kott på bad.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Det er installert fyr som går på olje og strøm (ikke benyttet olje siden forbud mot fossil olje kom 2020- idag benyttet på strøm). Fyren er fra ca 1990 med brenner fra 2005.

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > 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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. 2 sider innkledd i soverom 2.etg. (også avvik fra branntilsyn gitt 16.09.2022). Sprukken ildfast stein og sprukket glass i eldre vedovn. Rennemerker etter sotvann under feieluke. (Det er usikkert hvilke avstandskrav til treverk som gjelder for ildsted).

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er uegnede materialer i våtsoner, belegget/tettesjiktet under vinylplank har ikke oppbrett på vegg (utette våtsoner). Det er motfall til sluk. Det er ikke forsert avtrekk (kun spalteventil i vindu). Variasjoner i gulv ved fuktsøk (påpeker dette er en usikker måling da det er ukjent oppbyggingsmetode og evt. fukt kan ligge imellom vinylplank og tettesjikt/belegget).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Påvist symptom til utetthet renneskøter og hjørnerenne entrebalkong

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke spesiell ventilering på hovedtak. Undertak er noe utett i møne og mot pipe (lyser ut- kun mønepanne/beslag over). Litt skjolde på pipeveksling og bek på pipe, men ikke målt fuktig befaringsdaen. Det er ikke oppbrett på undertak mot vegg opprinnelig del tilbygg mot gammel del- kun beslag fra vegg og ut over stein (litt skjolder synes på sortpappen her).

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer er 35 år og naturlig elde (risiko for punktering evt. i nær fremtid ved denne alder). Terrassedør tar i terskel ved åpning/lukking.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Den eldre døren glipper litt mot pakning øvre hjørne anslag-side og krever noe justering for å gå helt i lås (må låses for ikke å kunne dyttes opp). Litt slitasje på glasslist på den nyere døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fundament for overbygget entre har sprekk og søylesko er glidd noe av.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. 24 vekt% betegnes som fuktig treverk og det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Ikke kjeller under kjøkken

og mulig støpt plate evt. er et kryperom uten tilkomst her.

Innvendig > Innvendige trapper

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Kjellertrapp

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tofløydør mellom stuer går ikke å lukke og noen går naturlig litt «trått». Blendet dør mellom vaskerom/trapperom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Det er irr på rør. Ikke sluk eller vannskap m/drenering til badet ved vannfordeler til bad i kottet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Noe «svetting» på avløpsmuffer

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Ikke tilpasset biobrensel, men heller ikke benyttet til dette og kun benyttet på elektrisitet siden 2020 (derav ingen service- oljedel må evt. bygges om). Det er ikke brannkvalifiserte dører til fyrrommet (vil også kreves ved bruk av oljefyring).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ikke sluk, men åpent mot fyrrom hvor det er sluk. Sprukket deksel over varmekolbe.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Litt irr på rør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ukjent alder, men mye renoverert 1990 og sannsynlig er mye fra den gang. Det anbefales

utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det går ikke å kontrollere fuktsperren rundt hele pga. terrasser og beplantning, men påvist stedvis hvor det er mulig å besiktige. Anfører den er stedvis uten topplist og hvor det finnes topplist er ikke denne innpusset.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Imidlertid opplyser eier at det er lagt et dreneringsrør i hekken ved boligen for bortledning.

Tomteforhold > 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.

Tomteforhold > Oljetank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ved siden av kabinett i våtsonen er kotttdøren av treverk uten tettesjikt. Litt flasset lakk på panelhimling påvist.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er 15mm. Høydeforskjell til sluk ellers i rommet ca 2 cm. Det er ca 1:50 fall i dusjhjørnet som snur like utenfor kabinett og faller til det andre sluket i rommet. Fallet er omlag 1:100, men noe mindre enkelte steder. Dette er noe avvik fra TEK10 (forskrift da gulvet ble lagt).

Våtrom > 2. Etasje > 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. Alder gjelder sluk/tettesjikt på deler som er over 15 år. Synlig en nyere mansjett inn over slukforhøyer ifbm. den nyere gulvleggingen, ellers er tettesjikt ukjent, men sannsynlig fornyet hvor det er nyere flis og eldre ved eldre flis. Ikke synlig klemringløsning over slukforhøyer/

hvordan tetning ved sluket er løst. Ingen dokumentasjoner av utførelse.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Innbo og løsøre

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

Stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

1990/91 - Tilbygget del i 1.etg.

1990 - Renovering: Ny takteking, nye vinduer, ny drenering, elektrisk anlegg, VV-bereder, oljefyr, avløpsrør

1990 - Nytt bad

1990 - Nytt kjøkken

1991 - Bygget garasje

1993- Bygget lekestue

2011 - Ny hovedytterdør

2012 - Bad oppgradert med nye gulvfliser

2020 - Tilbygget terrasse

2021 - Oppusset toalettrom

2021 - Bad oppgradert med baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speilskap og høyskap.

2021 - Ny peisovn i stue

Parkering

Dobbel garasje

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Feiervesenet har registrert følgende anmerkninger på eiendommen: Fjerne panel fra pipe i 2. etg.

Siste utførte feiing var 15.05.25 og siste tilsyn var 16.09.22.

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

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré og kjøkken, radiatoranlegg i 1 .etg. pluss et rom i kjeller. Ellers panelovner og varmekabler i bad og toalett. Vedfyring i eldre vedovn i spisestue og peisovn fra 2021 i stue.

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.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 19 756

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 10 884,-

Feie/tilsynsgebyr kr 640,-

Renovasjon kr 4 276,25

Ab.Gebyr vann kr 1 897,50

Ab.Gebyr avløp kr 1 771,-

Målerleie kr 287,50

I tillegg kommer forbruk vann per m³ kr 30,- og forbruk avløp per m³ kr 28,75

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 971 906

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 887 625

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 56 i Kongsvinger kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 01.01.1925

Tilbygg (kjøkken)- Tatt i bruk (TB) 01.04.1991

Tilbygg (terrasse) - Ferdigattest 03.09.2020

Garasjeuthus anneks til bolig (lekestue) - Tatt i bruk 15.05.1993

Garasjeuthus anneks til bolig (garasje) - Tatt i bruk 01.08.1991

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

Det foreligger ferdigattest på tilbygget terrasse fra 30.09.20

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygget fra 1991, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

Det er ikke mottatt byggetegninger på opprinnelig enebolig, men det foreligger godkjente tegninger på tilbygg og ny garasje, datert 04.10.1990. Her er det også tegning av opprinnelig enebolig. Det er mindre avvik i forhold til tegning: Kjellernedgang og bod er lukket igjen. Det er satt inn gangdør i garasjen.

Det foreligger også godkjent tegning av lekestuen, datert 05.10.1992. Fasaden på lekestuen som står der i dag avviker fra tegningen, men formål/bruk er det samme.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 08.10.2025

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 350 (Omkostninger totalt)

168 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 168 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 171 050 (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 151 350

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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- og visninger kr 3.000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.01.2026





Eiendommen ligger sentralt, og det er ca 900 m til Kongsvinger stasjon, hvor man gode togforbindelser til Oslo.



Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker et klassisk hus i Kongsvinger.

1.etasje



Velkommen inn! Hovedinngangen fører deg inn i den flotte hallen og trappegangen.



Huset har opp gjennom årene blitt pusset opp og tilbygget, og man har beholdt mye av husets klassiske stil.



Boligen byr på god takhøyde, flotte detaljer og en koselig atmosfære.



Spisestuen er pusset opp og det opprinnelige panelet og tregulvet er beholdt.





Lys og koselig stue.



En del av stuen som kan møbleres etter eget ønske. Kanskje ønsker man seg en koselig lesestol her?

I stuen er en nyere, moderne peisovn som
sørger for god varme.

Legg merke til de flotte detaljene i listverket
og den gamle trappen som fører opp til 2.
etasjen.





Fra stuen har man nydelig utsikt til byen og festningen.



Husets kjøkken er romslig, og ligger i tilbygget del fra 1990.



Her er det plass til stort spisebord, slik at man kan samle familien til gode måltider.



Fra kjøkkenet er det også utgang til terrassen.



Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

I 1. etasje er det et praktisk vaskerom, og et toalettrom som ble pusset opp i 2020/2021.





Inngangspartiet ved kjøkkenet blir i dag benyttet som hovedentré.



Fra gangen er det trapp ned til kjeller med boder.

2. etasje



Oppe i 2. etasje finner man husets bad og 3 soverom.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Dette rommet har stort garderobeskap.



Soverom 2 har også god størrelse. De gamle innebygde skapene er beholdt på alle soverom.



Soverom 3 - Lunt og koselig, og perfekt som barnerom.



Flislagt bad fra 1990, som ble oppgradert med nye gulvfliser i 2012 og ny innredning i 2021.



Badet er romslig, og det er mye skaplass i innredningen.

Uteområde



Det ble i 2020 bygget ny terrasse som gir boligen fine uteplasser på tre sider av boligen.



Her kan man flytte seg etter sola, og på denne siden har man fin formiddagssol.



På denne siden av huset er det kjempefin ettermiddags og kveldssol.



Og her kan man nyte den fine utsikten!



Dobbel garasje med lagringsloft.



Pent opparbeidet eiendom. På tomten står også en lekestue.

Plantegning

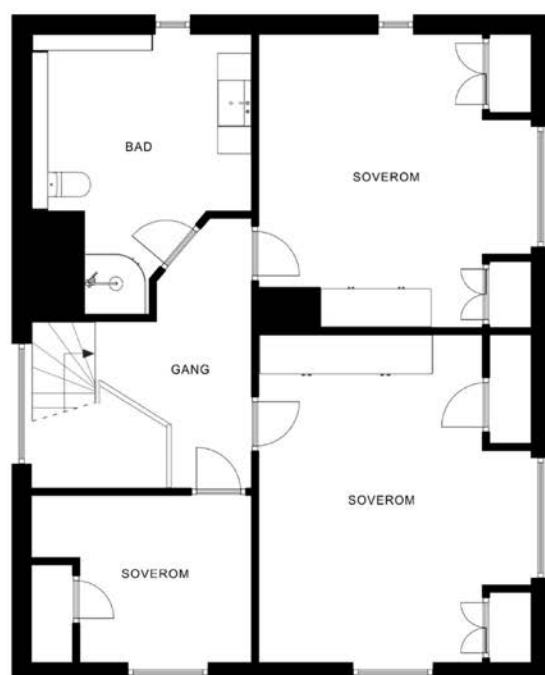


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

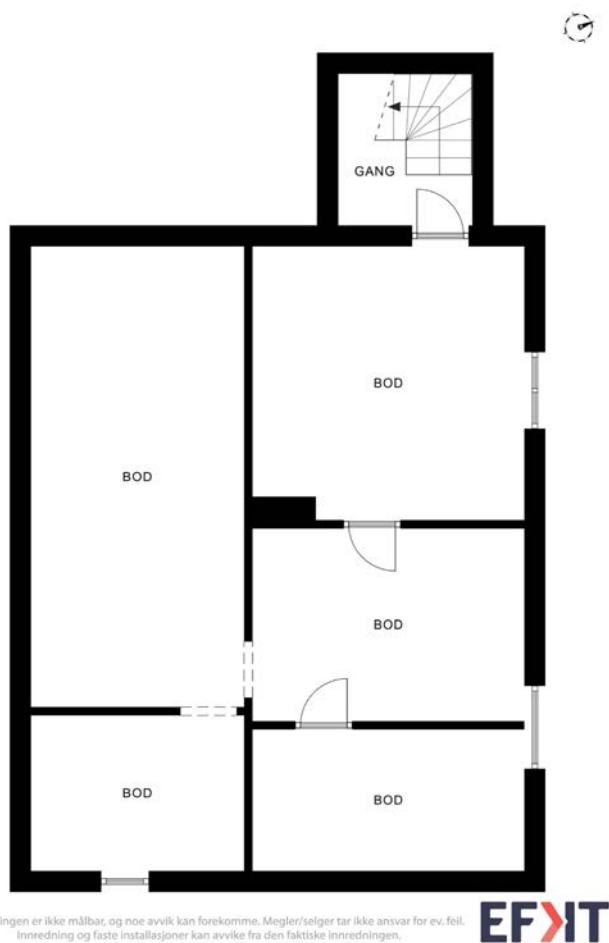


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kurudvegen 6, 2208 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 30, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 13377-1834

Referansenummer: II1616

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1990.
Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Snøfangere på deler av taket. Takstige. Luftehatt. Heldekkende pipebeslag
Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg i bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har mansardtak m/halvvalm og flere takopplett av sperrekonstruksjon og taktro av rupanel. Loftet er etterisolert med mineralull. Tilbygg har hjemmelagde W-takstoler m/drager og rupanel taktro og loftet er isolert med mineralull.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utv. sprosser fra 1990. 3 originale vinduer med enkle glass i kjeller og loft (et på loft og et i kjeller er utskiftet). Malt hovedytterdør m/3-lags isolerglass fra ca 2011. Malt tredør m/2-lags isolerglass fra 1989 i bientre.
TERRASSER:
Overbygget bientre 3m2. Alminnelig beiset spaltegulv på betongfundament. Malt rekkverk med «kryss» (men under 0,5m fra terreng (ikke spesielle krav til rekkverk).
60m2 terrasse på 3 sider fra entre og rundtom kjøkken. Impregneret gulv over tresøyler/jordspyd. Malt rekkverk med «kryss». Levegg av glass på ene kortsiden

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/vinylplank og behandlede heltregulv. Veggene og himling har trepanel og malte plater. Mye oppusset/malt senere år.
Teglppe samt en leca elementpipe for fyren, eldre vedovn i spisestue og peisovn fra 2021 i stue. Sotluke i kjeller.
Boligen har malt sving tretrapp m/rekkverk av stående spiler. Tette opptrinn og teppeflis i inntrinn. Enkel malt repotrapp m/vinylplank i trinn til kjeller.
Malte heltre speildører. Skyvedør mot kjøkken. Enkelte finerdør i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.
Flislagt bad fra 1990, oppgradert med nye gulvfliser i 2012. Trepanel himling. Vegghengt toalett m/synlig susterne. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speilskap og høyskap fra 2021. Dusjkabinett m/glassdører.

Vaskerom 1.etg.

Eldre vaskerom (opplyst et tidligere kjøkken) som er oppusset med nyere vinylplank. Malte plater på vegg. Trepanel himling. Plassbygde skap, benkeplate og skyvedørsgarderobe. Enkelt opplegg for vaskemaskin med stoppekran i skap og plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har hesteskoformet innredning med glatte foliert/malte fronter fra 1990. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av heltre. Glassplate over benk ved kum og komfyr. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og micro. Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppusset 2020/2021. Flislagt med storformatflis og MDF-panel i himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Vifte i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1990. Enkelte nyere sanipex plastrør m/varerør (bl.a. skiftet til kjøkken og servant i toalett) og i bad hvor rørfordelere er plassert i kott ved siden av dusj. 198liter VV-bereder fra 1990 i kjeller. Det er avløpsrør av plast fra ca 1990. Lufting via durgoventil i kott på bad.
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.
Det er installert fyr som går på olje og strøm (ikke benyttet olje siden forbud mot fossil olje kom 2020- idag benyttet på strøm). Fyren er fra ca 1990 med brenner fra 2005.
Vannbåren gulvvarme i entre og kjøkken. Ellers radiatoranlegg 1.etg. pluss et rom i kjeller. Ellers panelovner og varmekabler i bad og toalett.
Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på betonggrunnmur (noe inv. tegl) og lecamur på tilbygg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

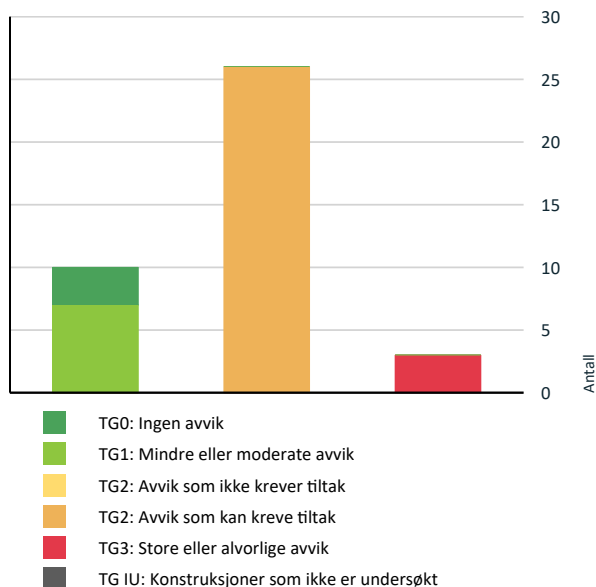
- Det foreligger ikke tegninger

Dukkestue

- Det foreligger ikke tegninger

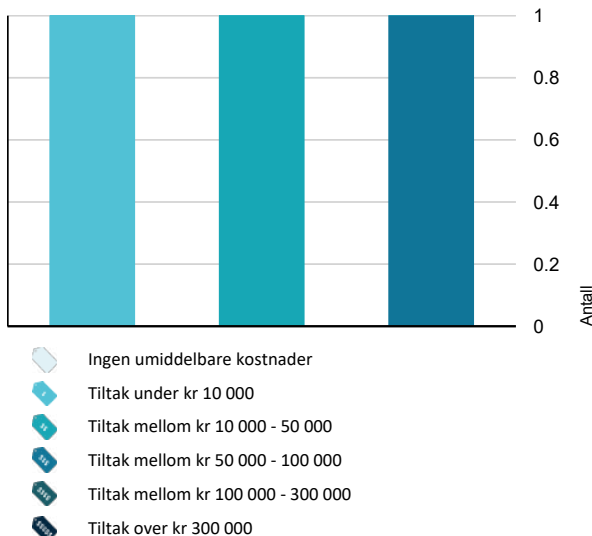
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt mtp. alder.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	/1991 1.etg.
2020	Tilbygg	Tilbygget terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1990. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt vindu 2.etg. over tilbygg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Snøfangere på deler av taket. Takstige. Luftehatt. Heldekkende pipebeslag

Vurdering av avvik:

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

Påvist symptom til utetthet renneskøter og hjørnerenne entrebalkong.

Konsekvens/tiltak

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



Oversiktsbilde ulike takbeslag



Hjørnerenne

Tilstandsrapport



Renneskjøt

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg i bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning over liggende sløyfelekt (ikke "luftelekt").

Normal stand, men litt endesprekk og kan ikke utelukkes noe partiell råte i endeved eller konstruksjon (men ikke synlig fra bakkeplan og tømmerkonstruksjon er helt innbygget/usynlig). Endeved er ikke skåret med skrå dryppkant.



Utlektet med liggende lekt hvor panelende kan synes



Sprekker i endeved (partiell råte kan finnes)

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har mansardtak m/halvvalm og flere takopplett av sperrekonstruksjon og taktro av rupanel. Loftet er etterisolert med mineralull.

Tilbygg har hjemmelagde W-takstoler m/drager og rupanel taktro og loftet er isolert med mineralull (godt ventilt).

Vurdering av avvik:

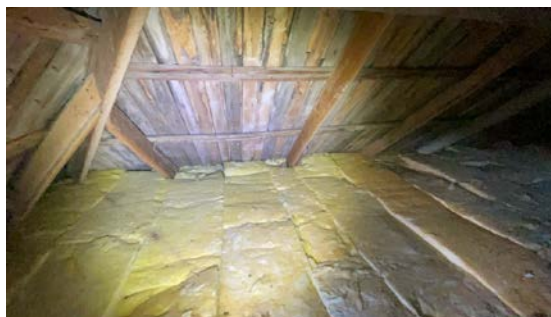
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke spesiell ventilering på hovedtak. Undertak er noe utett i møne og mot pipe (lyser ut- kun mønepanne/beslag over). Litt skjolde på pipeveksling og bek på pipe, men ikke målt fuktig befaringsdaen. Det er ikke oppbrett på undertak mot vegg opprinnelig del tilbygg mot gammel del- kun beslag fra vegg og ut over stein (litt skjolder synes på sortpappen her).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begerenset ventilering kan gi kondensutfordringer ved visse værforhold (spesielt ved etterisolering). Forholdet bør følges med på og evt. undersøkes nærmere. Det er ikke mulig å vurdere ventilering på igjenbygde skrå himlinger uten åpning av konstruksjonen (mansardtak).



Ikke spesiell ventilering ved raft/skråhimling eller gavler opprinnelig del



Tilstandsrapport



Litt skjolder ved pipeveksling og bek på pipe, men ikke målt unormal fukt



Ikke oppbrett på undertak/papp mot gammel del i tilbygg- litt skjolder på sortpapp vegg loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utv. sprosser fra 1990. 3 originale vinduer med enkle glass i kjeller og loft (et på loft og et i kjeller er utskiftet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer er 35 år og naturlig elde (risiko for punktering evt. i nær fremtid ved denne alder). Terrassedør tar i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelist). Dette medfører skjolder/malingsflass og kan gi fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme. De originale vinduer på loft og kjeller er naturlig slitt, men av mindre betydning da dette ikke er primærdel.



Symptom til litt kondensering i nedkant karm/hjørner



Eksempel gammelt vindu m/enkelt sprosseglass

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør m/3-lags isolerglass fra ca 2011. Malt tredør m/2-lags isolerglass fra 1989 i bientre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Den eldre døren glipper litt mot pakning øvre hjørne anslag-side og krever noe justering for å gå helt i lås (må låses for ikke å kunne dyttes opp). Litt slitasje på glasslist på den nyere døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Utv. glasslist

Tilstandsrapport



Eldre dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget biente 3m². Alminnelig beiset spaltegulv på betongfundament. Malt 81cm rekkverk med «kryss» (men under 0,5m fra terreng (ikke spesielle krav til rekkverk)). 60m² Terrasse på 3 sider fra entre og rundtom kjøkken. Impregneret gulv over tresøyler/jordspyd (har noe helning). Malt 81cm rekkverk med «kryss». Levegg av glass på ene kortsiden

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fundament for overbygget entre har sprekk og søylesko er glidd noe av.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Inngangsparti



Søylesko glidd noe av for inngangsparti



Terrasse

INNENDIG

Overflater

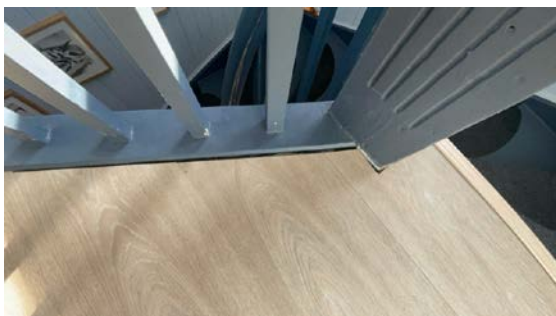
Innvendig er det gulv av laminat/vinylplank og behandlede heltregulv. Veggene og himling har trepanel og malte plater. Mye oppusset/malt senere år.

Normal stand mtp. alder, men naturlig finnes litt bruksslitasje som: merker, oppsprekk og sverte.



Eksempel overflater

Tilstandsrapport



Manglende list

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollmålt spisestue med høydeavvik på ca. 3,5cm fra pipe til ca midt på gulvet. Kontrollmålt tilbygget kjøkken innenfor tolleranser (en lokal stigning mellom dør trapperom til dør stue på 1,5cm). Kontrollmålt soverom med 5cm høydeavvik på kort avstand under 2m (stiger mye mot dør). Kontrollmålt soverom 2 med over 6cm helning fra pipe og ut i rommet.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er skjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevheten med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonen på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglpipes samt en leca elementpipe for fyren, eldre vedovn i spisestue og peisovn fra 2021 i stue. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

2 sider innkledd i soverom 2.etg. (også avvik fra branntilsyn gitt 16.09.2022). Sprukket ildfast stein og sprukket glass i eldre vedovn. Rennemerker etter sotvann under feiluke. (Det er usikkert hvilke avstandskrav til treverk som gjelder for ildsted).

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Glass i vedluke må skiftes ut.

Piper skal ha 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab. pipe ellers 4 synlige sider.

Det må gjøres nærmere undersøkelser mtp. avstand til brennbart for ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke

Tilstandsrapport



Innkledde piper 2.etg.



Sprekker i ildfast stein vedovn



Sprekk i glass vedovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i trapperommet, ellers åpne murkonstruksjoner. Det er foretatt hulltagning under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

24 vekt% betegnes som fuktig treverk og det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Ikke kjeller under kjøkken og mulig støpt plate evt. er et kryperom uten tilkomst her,

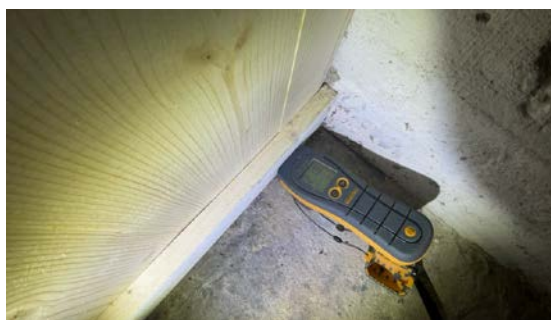
Konsekvens/tiltak

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

Mtp. de åpne murkonstruksjonene vurderes ikke dette spesielt kritisk, og tiltak slik det fremsto befaringen er å holde under observasjon og opprettholde god ventilering. Imidlertid er påforingskonstruksjon i trapperom av treverk som er et organisk materiale som kan ta skade og det anbefales dette fjernes for å forhindre dette.



Hulltagning



22vekt% ved måling av treskillevegg mot betonggulv/mur-yttervegg



Fuktsøk kjellervegg med økning mot gulv

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

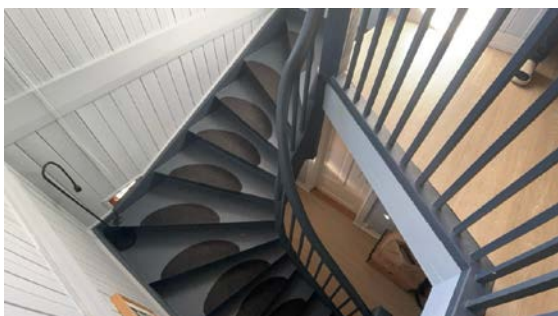
Boligen har malt sving tretrapp m/rekkverk av stående spiler. Tette opptrinn og teppeflis i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Kjellertrapp

Malt repotrapp m/vinylplank i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører. Skyvedør mot kjøkken. Enkelte finerdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tofløydør mellom stuer går ikke å lukke og noen går naturlig litt «trått». Blendet dør mellom vaskerom/trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene er naturlig eldet og bruksfunksjon er noe svekket, men naturlig er dette en del av "historie og sjarm" til huset slik at det ikke nødvendigvis vil være påregnelig å utbedre.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 1990, oppgradert med nye gulvfliser i 2012. Trepanel himling. Veggghengt toalett m/synlig sistene. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speilskap og høyskap fra 2021. Dusjkabinett m/glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ved siden av kabinett i våtsonen er kottdøren av treverk uten tettesjikt. Litt flasket lakk på panelhimling påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdert fungerende med avvik så lenge lukket kabinett anvendes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

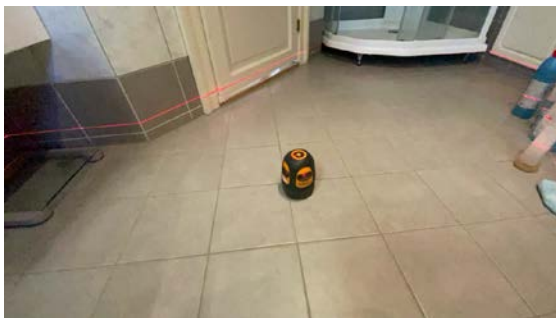
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er 15mm. Høydeforskjell til sluk ellers i rommet ca 2cm. Det er ca 1:50 fall i dusjhjørnet som snur like utenfor kabinett og faller til det andre sluket i rommet. Fallet er omlag 1:100, men noe mindre enkelte steder. Dette er noe avvik fra TEK10 (forskrift da gulvet ble lagt).

Konsekvens/tiltak

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

Vurdert fungerende med lukket kabinett som har internfall og rørføring til sluk.



Fallnivellering

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er lagt nyere gulvfliser, fliser i dusjhjørnet samt sokkelflis. En form for slukforhøyer på opprinnelige plastsluk fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Alder gjelder sluk/tettesjikt på deler som er over 15år.
Synlig en nyere mansjett inn over slukforhøyer ifbm. den nyere gulvleggingen, ellers er tettesjikt ukjent, men sannsynlig fornyet hvor det er nyere flis og eldre ved eldre flis. Ikke synlig klemringløsning over slukforhøyer/hvordan tetning ved sluket er løst. Ingen dokumentasjoner av utførelse.

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.

Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig (spesielt mtp. overgang membran/sluk)



Ikke synlig tettelsesringer (da det er avdekninger på rør)



Sluk under dusj



Sluk for badekar

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett m/synlig sistene. Baftromsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speilskap og høyskap fra 2021. Dusjkabinett m/glassdører.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

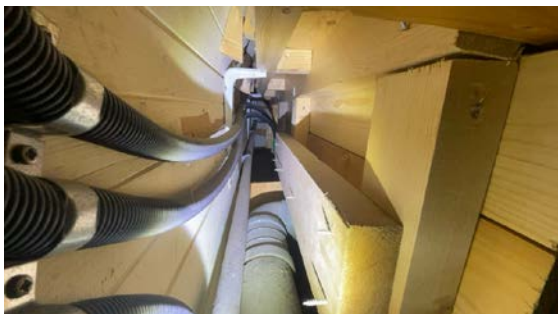
Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved å benytte allerede etablert inspeksjonsmulighet i åpent bindingeverk fra kott mot dusjsone (og tidl. badekarssone).



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom (oppløst et tidligere kjøkken) som er oppusset med nyere vinylplank. Malte plater på vegg. Trepanel himling. Plassbygde skap, benkeplate og skyvedørgarderobe. Enkelt opplegg for vaskemaskin med stoppekran i skap og plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er uegnede materialer i våtsoner, belegget/tettesjiktet under vinylplank har ikke oppbrett på vegg (utette våtsoner). Det er motfall til sluk. Det er ikke forsert avtrekk (kun spalteventil i vindu). Variasjoner i gulv ved fuktsøk (påpeker dette er en usikker måling da det er ukjent oppbyggingsmetode og evt. fukt kan ligge mellom vinylplank og tettesjikt/belegget).

Konsekvens/tiltak

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

For TG1/TG0 kreves at rommet oppbygges på nytt med tettesjikt (samt nytt sluk) i våtsonene uten motfall. Hele gulvet, overgang gulv/vegg og evt. bak plassering for vaskekar (om dette etableres). Det må etableres forsert ventilasjon. Estimert er satt for nytt gulvbelegg, sluk og forsert avtrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



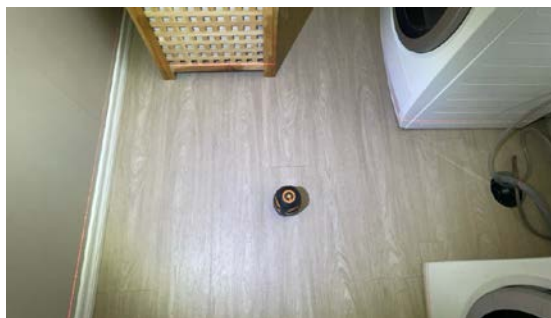
Vaskerom



Sluk



Tettesjikt/belegg under vinylplank stopper ved fotlist



Fallnivellering- målt 2cm motfall til sluk på kortere avstand,

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom vaskemaskin og skyvedørsgarderobe.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hesteskoformet innredning med glatte foliert/malte fronter fra 1990. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av heltre. Glassplate over benk ved kum og komfyr. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og micro. Ventilator i overskap. Naturlig bruksmerker på kanter og flater, men vurdert normalt mtp. alder. Et sluk under oppvaskmaskin, hvor belegg er mykt rundt, men ikke funnet avvik ved fuktsøk (sluket må tidvis etterfylles vann for å forhindre lukt).



Kjøkken



Eksempel bruksslitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Oppusset 2020/2021. Flislagt med storformatflis og MDF-panel i himling. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte nyere sanipex plastrør m/varerør (bl.a. skiftet til kjøkken og servant i toalett) og i bad hvor rørfordelere er plassert i kott ved siden av dusj.

Vurdering av avvik:

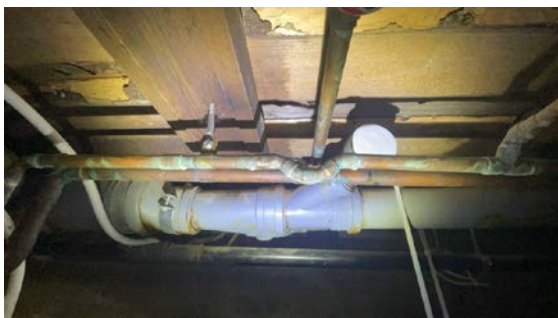
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Ikke sluk eller vannskap m/drenering til badet ved vannfordeler til bad i kottet.

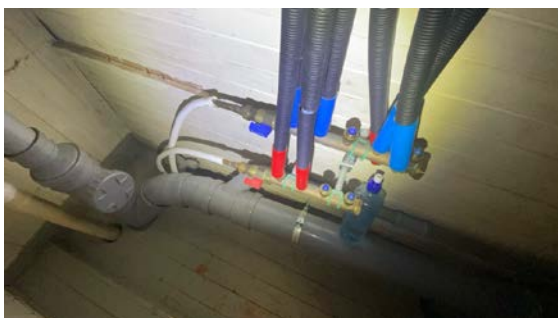
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

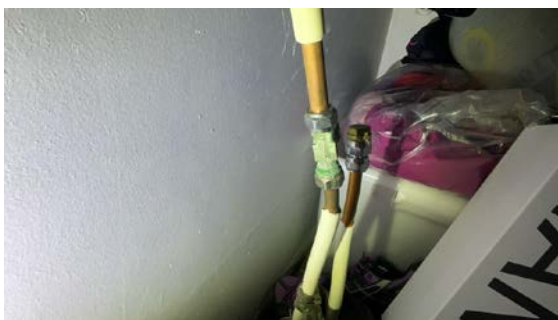
Tilstandsrapport



Eksempel kobber-rør i kjeller



Rørfordeling kott til bad (ikke sluk)



Irret rørkobling vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra ca 1990. Lufting via durgøventil i kott på bad.

Vurdering av avvik:

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

Noe «svetting» på avløpsmuffer.

Konsekvens/tiltak

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



Symptom på noe "svetting" i rørmuffer

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert fyr som går på olje og strøm (ikke benyttet olje siden forbud mot fossil olje kom 2020- idag benyttet på strøm). Fyren er fra ca 1990 med brenner fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ikke tilpasset biobrensel, men heller ikke benyttet til dette og kun benyttet på elektrisitet siden 2020 (derav ingen service- oljedel må evt. bygges om). Det er ikke brannkvalifiserte dører til fyrrømmet (vil også kreves ved bruk av oljefyring).

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

198liter VV-bereder fra 1990 i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Ikke sluk, men åpent mot fyrrom hvor det er sluk. Sprukket deksel over varmekolbe.

Konsekvens/tiltak

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

Deksel for varmekolbe bør skiftes til et som er helt



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entre og kjøkken. Ellers radiatoranlegg 1.etg. pluss et rom i kjeller. Ellers panelovner og varmekabler i bad og toalett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Litt irr på rør

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 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 m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

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.
Ukjent, men mye renovert 1990 og sannsynlig er mye fra den gang
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, brannpill eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.



! 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 forenklete 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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (ny etter befaring).

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

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst drenert ved renovering 1990. Påvist en rillet fuktsperre utv på mur (denne type passer tidsmessig til renoveringsåret).

Vurdering av avvik:

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

Det går ikke å kontrollere fuktsperren rundt hele pga. terrasser og beplantning, men påvist stedvis hvor det er mulig å besiktige. Anfører den er stedvis uten topplist og hvor det finnes topplist er ikke denne innpusset.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



Toppliste fuktsperre gavl



Fuktsperre uten toppliste nedside

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (noe inv. tegl) og lecamur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



Ved bereder inv.



Gavl mot vei utv.

TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt på entresiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Imidlertid opplyser eier at det er lagt et dreneringsrør i hekken ved boligen for bortledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes, men kan være vanskelig mtp. topografien i området.



Ikke spesielt fall fra boligen, men eier opplyser et dreneringsrør er lagt i hekken for bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (ukjent, men skiftet og mulig dette også er fra renovering ca 1990), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1991

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig- Litt saltskader i betonggulv og saltutslag på vegg samt mindre horisontalsprekk i mur mot terreng (marktrykk).

Beskrivelse

Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje m/mansardtak fundamentert over betongplate på mark (saltskade/forvitring) og halvvegger av leca mot terreng . Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av takstein. 2 motoriserte treporter og gangdør med isolerglass på side. Vinduer med isolerglass (et har sprekk). Loft m/spaltegulv for lagring.

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

Dukkestue

**Anvendelse**

Lek/lagring

Byggeår

1993

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig, men har litt hellning bakover og fuktskjolde i nedkant dør

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksbygg m/saltak fundamentert over pilarer. Utvendig kledning av liggende kledning og takteking av betongtakstein. Innvendig kledning av panel og laminatgolv. Tredør og vinduer med isolerglass. Liten overbygget balkong på 2m².

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



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

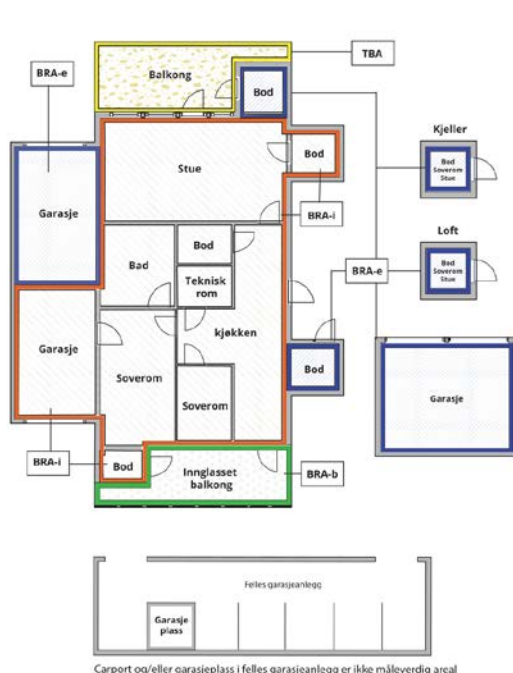
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	
1. Etasje	105			105	63
Kjeller	68			68	
SUM	242				63
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, trapperom (kjeller), kott, spisestue, stue, trapperom/entre		
Kjeller	Trapperom, fyrrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Plassbyggde skap er medregnet i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Men kjeller har lav høyde i overkant 1,9m (ikke primærdele)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dukkestue

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

Romfordeling

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

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	72
Garasje	0	52
Dukkestue	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Anne Kristin Torp Opseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	56		0	1452.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kurudvegen 6

Hjemmelshaver

Opseth Anne Kristin Torp, Opseth Sten Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i veletablert, sentralt og populært boligområde/nedre del av "Lia" i Kongsvinger. Gangavstand til de fleste fasiliteter. Nordøstvendt hellende terreng og har et fint utsyn over byen fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilsendt kommunale opplysninger).

Regulering

Kommuneplanen gjelder for eiendommen.

Om tomten

Tomten er terrassert/skrånende. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse pryd-, frukt og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Stokker i skille gress/grus og steinsatt terrengtrapp. Inngjerding rundt og grunder i innkjøring samt levegg mot nabo. Ved innkjøring er et miljøhus (heller litt bakover). Flaggstangfundament i hagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	10.10.2025	Tilsendt 13 filer.	Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

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 fukttinnhold 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 ulike definisjoner 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/II1616>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sten Morten Opseth	Anne Kristin Torp Opseth
Gateadresse	
Kurudvegen 6	
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	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1202250177

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært flislegger, tidligere familiemedlem

Arbeid utført av

Faglært flislegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjeggkre 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

Beskrivelse

Befaring av eltilsynet og utbedret. Jens Dahl godkjente.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse i 2020

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

Document reference: 1202250177

Tilleggskommentar

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

Document reference: 1202250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Morten Opseth	556f1564897d869d20798 6289102ffee740b86d8	17.10.2025 13:00:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kristin Torp Opseth	dd764ab5539315be3241d eabfd82b695f1ee4043	17.10.2025 11:47:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250177

- 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>

Grunnkart

Eiendom: 30/56
Adresse: Kurudvegen 6
Utskriftsdato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kongsvinger kommune

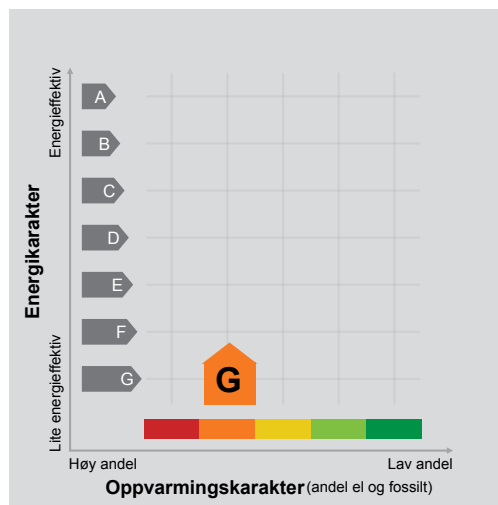


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST



Adresse	Kurudvegen 6
Postnummer	2208
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15407
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180261
Dato	15.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

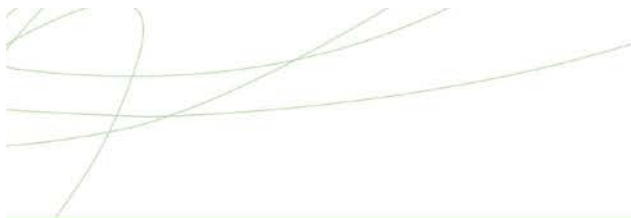
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Installere solvarmeanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1924
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 242
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Nabolagsprofil

Kurudvegen 6 - Nabolaget Lia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Blomstervegen 24 Linje 741, 746	6 min 0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Marikollen skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Langeland skole (1-7 kl.) 346 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Vennersberg skole (1-7 kl.) 309 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	18 min 1.6 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kurudsand	7 min
Teatergata 2	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

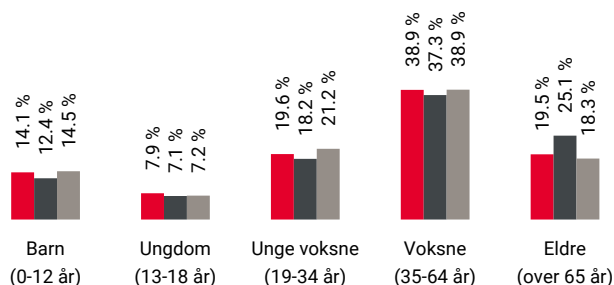
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lia barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.6 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km
Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	9 min
Kiwi Kongssenteret	10 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. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



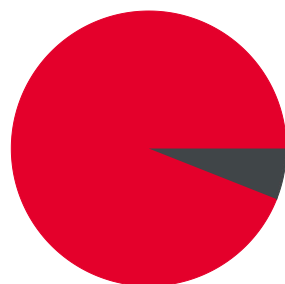
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Digerudlia ball-løkke	7 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Kongsvinger park	10 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
	SKY Fitness Kongsvinger	12 min	
	Kongsvinger Treningssenter	13 min	

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kongssenteret

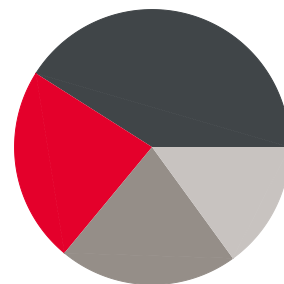
10 min



Apotek 1 Kongsvinger

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

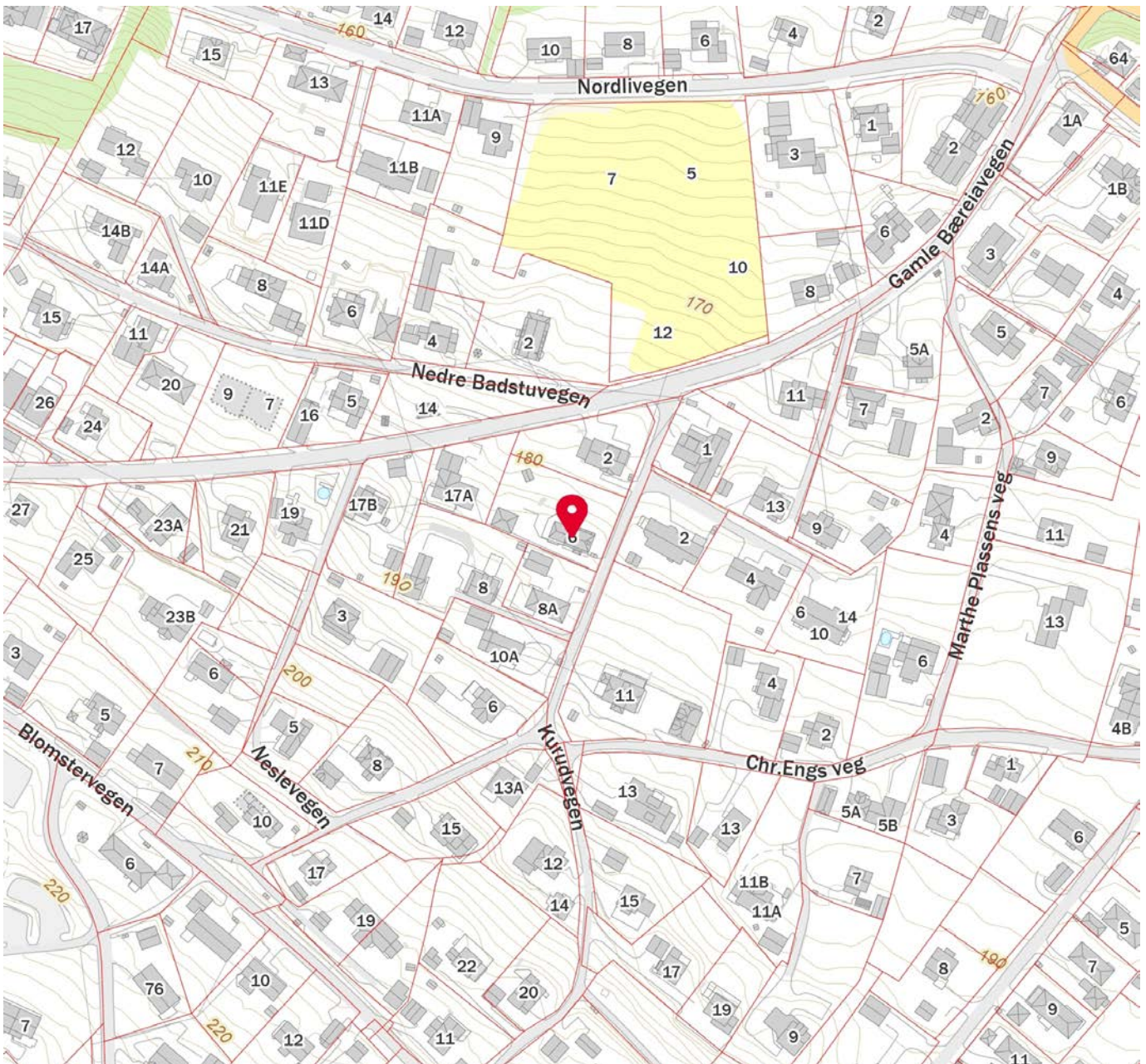
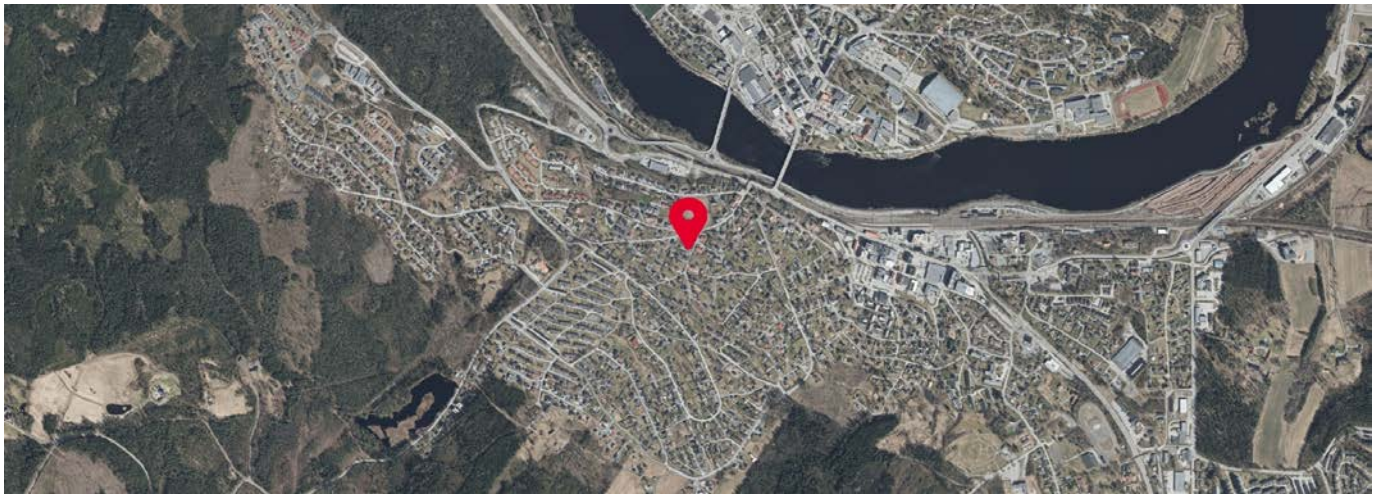
■ Lia

■ Kongsvinger

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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: Kurudvegen 6
2208 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre