Konglevegen 33, 2214 KONGSVINGER

Pen og oppgradert enebolig med utleiemulighet * Dobbelgarasje * Attraktivt område * Solrikt og flott utsikt

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 4 200 000,-
Omkostn.:	Kr 106 350,-
Total ink omk.:	Kr 4 306 350,-
Selger:	Kenneth Litsheim
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1971
BRA-i/BRA Total	110/175 kvm
Tomtstr.:	1147.4 m²
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 51, bnr. 288
Oppdragsnr.:	1202250105

Pen og oppgradert enebolig med utleiemulighet

Her kan vi ønske velkommen til denne pene og velholdte eneboligen i Konglevegen 33 i attraktive Skriverskogen. Her er det sol store deler av dagen og man har nydelig utsikt mot byen og Glomma. Barnevennlig område med kort veg til skole, barnehage, matbutikk og fine turområder.

Boligen er over to plan og består av kjøkken, spisestue, stue, tre soverom og flislagt bad i 1. etasje. I underetasje er det trapperom og vaskerom, og leilighet med gang/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, flislagt bad og bod. Med flere uteplasser kan man nyte varme dager på den solrike verandaen eller i hagen.

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet terrassert hageområde med plen, prydbusker, frukttrær og hekk på fire sider.

En bolig som bør ses! Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegning 34
Egenerklæring 72
Nabolagsprofil 75
Budskjema 85

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 170 m²
BRA-e: 5 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²

1. etasje
BRA-i: 90 m²

TBA fordelt på etasje
Underetasje
27 m²

1. etasje
60 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1147.4 m²

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet terrassert hageområde med plen, prydbusker, frukttrær og hekk på fire sider.
Betong belegningsstein på innervei og biloppstillingsplass.
Beliggende i vestskrående område.
Lav forstøtningsmur av jernbanesviller ved biloppstillingsplassen.
Meget gode solforhold og flott utsikt mot byen og landskapet.

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

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Konglevegen 33 i attraktivt og barnevennlig område øverst i Skriverskogen i Kongsvinger.

Et rolig og veletablert boligområde med kort veg til skole, barnehage, bussholdeplass og Kongsvinger sentrum. Her har man også nærhet til fine turområder i Vardåsen. Det er ca 1 km til nærbutikken Coop Extra Festningen, og ca 2 km til Kongsvinger sentrum. Kongsvinger by har det aller meste å by på av fasiliteter med forretninger, svømmehall, idrettshall, kino-/teatersal, restauranter/kaféer, sykehus, offentlige kontorer m.m.

Fra Kongsvinger er det ca 100 km til Oslo, ca 70 km til Gardermoen og ca 40 km til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger.

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

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (1-7 kl.), ca 800 m og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (8-10 kl.), ca 2,5 km. Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG, og NTGU). Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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

Offentlig kommunikasjon
Det er ca 200 m til nærmeste bussholdeplass for bybuss.
Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo/Asker og til Sverige.

Bygningssakkyndig
Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig i en etasje og underetasje fra 1971.
I underetasje er det en hybelleilighet.
Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra 2010 i følge eier.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull, kledd utvendig med stående malt panel.
Panel mot syd er slitt og det er begynnende råte i flere panelbord.
Huset er malt utvendig i 2023.
Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull, tekket med taksteinformet takplater som er overflatebehandlet i 2023.
Nye vindskier i 2023.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.
Snøfangere på deler av taket.
Gulv på deler av loftet med gode lagringsmuligheter.
Eldre fuktmerke og svertesopp ved luftepipe.
Malte trevinduer fra 1996 med 2-lags isolerglass.
Vinduer på soverom fra 2023 med 2-lags isolerglass.
Koblet vindu med blyglass.
Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1. etasje.
Terrassedører i PVC fra 2015 med 3-lags isolerglass.
Teak inngangsdør med to side glassvinduer til leilighet.
Delvis takoverbygget stueterrasse i 1. etasje på 55 m2 i trekonstruksjoner.
Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler mot nord.
Takoverbygget del av terrasse har pulttak tekket med stål takplater.
Vegger med vinduer og plankedør.
Nytt rekkverk i 2023.
Takoverbygget inngangsparti på 6 m2 i trekonstruksjoner, spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.
Takoverbygget terrasse/inngangsparti på terreng i underetasje på 21 m2 i trekonstruksjoner.
Betong belegningsstein på terreng.
Platting i underetasje på 6 m2 i trekonstruksjoner.
Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.
Trapp i impregnerte trekonstruksjoner fra 2023 med åpne opptrinn på nordsiden av

huset, rekkverk.
Trapp av betong i terreng på sydsiden av huset.

Dobbelgarasje på 34 m2 fra 2005.
Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.
Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med liggende malt panel.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.
To leddporter med elektrisk motor.
Stikkontakt og taklys.

Verditakst
Kr 4 200 000

Innhold
1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom, bad.
U. etasje: Trapperom, vaskerom. Leilighet: Gang/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

I tillegg er det takoverbygget inngangsparti på 6 m2, delvis takoverbygget terrasse på 55 m2, takoverbygget inngangsparti i underetasje ved leilighet på 21 m, en utebod på 5 m2 og en platting på terreng på 6 m2.

Standard
Boligen fremstår som velholdt med pene innvendige overflater. De fleste overflater i 1. etasje er fra 2015-2020, og i leilighet er de fleste overflater fra 2013 med unntak av soverom som er fra 2021.

Innvendige overflater:
Gulvflater med laminat (noen slagskader i trapperom), vinylplank og fliser med gulvvarme.
Veggflater med malt tapet, malt teglstein, malt tynnpanel og fliser på bad og i bod.
Himlinger med tak-ess og malte slette tak.
Malte lister.

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

En-løps pipe i teglstein som er isolert utvendig på loft.
Feieluke i trapperom.

Rett og bratt trapp med åpne opptrinn, lakkerte furuvanger, trinn og håndlister. Det mangler rekkverksspiler.

Formpresset dører fra 2015.

Skyvedørsgarderobeskap i et soverom i 1. etasje og i soverom i leilighet.
Garderobeskap i et soverom og i trapperom i underetasje.

Pent kjøkken i 1. etasje fra 2016
Takhøy hvit kjøkkeninnredning med blanke folierte fronter, et høyskap, plassbygget skap, laminat benkeplate med dobbel porselen oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen wall over kjøkkenbenk, ventilatorhette, samt innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stilfullt kjøkken i underetasje fra 2013.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen wall over kjøkkenbenk, ventilator, samt innebygget platetopp, stekeovn og kjøleskap.

Bad i 1. etasje oppgradert i 2011
Flislagt bad med gulvvarme innebygget toalett fra 2021, heldekkende servant i skuffeinnredning, speil med overlys, høyskap og dusjkabinett fra 2020 med skyvedør og tropedusj. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom i underetasje
Flislagt vaskerom med stålvask og opplegg for vaskemaskin. Her er også varmtvannsbereder (300 l) plassert.

Bad i underetasje bygget i 2012
Flislagt bad med gulvvarme, innebygget toalett, servant i skuffeinnrending, speil med overlys og dusjhjørne med to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Gang/vaskerom i underetasje
Fliser med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tekniske installasjoner:
300 l varmtvannsbereder fra 2020, plassert på vaskerom.
Vannrør i rør-i-rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast (soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes).

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig avtrekk på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer.
Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 :
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1996.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Søyler til terrasse ved stue i 1 etasje har noe begynnende råte.

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

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 materialene og konstruksjonen bli ødelagt.

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

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

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

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerom Leilighet > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Det er synlig fuktmerke ved luftepipe. Det er ikke påvist unormal fukt.

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

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

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Anlegget er ikke i drift.

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

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

Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran på vegger.

Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Ikke dokumentert membran.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran på gulv.

Vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran på vegger.

Vaskerom > Overflater gulv
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran.

Vaskerom 2 > Overflater gulv
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran.

Vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran på gulv.

Bad > Underetasje > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran på vegger.

Bad > > Underetasje > Overflater Gulv
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran.

Bad > Underetasje > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik:
Ikke dokumentert membran.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjon på fukt.

Vaskerom Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaging, er det påvist indikasjon på fukt.

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

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort:
1996: Nye 2-lags isolervinduer

2011: Oppgradert bad i 1. etasje

2012: Oppgradert bad i leilighet

2013:
Oppgradert gang i leilighet
Oppgradert kjøkken i leilighet
Vaskerom i leilighet

2015:
Formpresset dører
Ny terrassedør i 1. etasje
Laminatgulv i 1. etasje

2016:
Malt vegger og tak i 1. etasje
Oppgradert kjøkken i 1. etasje

2017: Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje og leilighet

2020:
Nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje
300 l varmtvannsbereder

2021:
Vinylklikk i gang og på kjøkken i 1. etasje
Oppgradert soverom i leilighet

Nytt spaltegulv på utvendig inngangsparti
Nytt innebygget klosett på bad i 1. etasje

2023:
Nytt vindu på soverom i leilighet.
Nye vindskier på utvendig tak
Nye vinduer med 2-lags isolerglass på soverom i 1. etasje
Malt utvendig tak
Nytt rekkverk på terrasse ved stue i 1. etasje
Huset malt utvendig

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd

Parkering
Dobbelgarasje med to leddporter med elektrisk motor.
Biloppstillingsplass.

Solforhold
Gode solforhold.

Diverse
Boligen er per i dag utleid, og vil bli ledig for overtakelse f.o.m. 20.11.2025.

Nedgravd oljetank av ukjent type på østsiden av huset som bør saneres eller fjernes.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Siste utførte tilsyn var 24.02.2023.
Siste utførte feiing var 08.10.2021.

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
Varmepumpe luft-luft i stue og i stue i leilighet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad, samt vaskerom og gang i leilighet.
Plassbygget peis med glassdør i stue.

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme, som ikke er i drift.

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 forbruksmønster.

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 200 000

Kommunale avgifter
Kr 28 921

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Fordeling:
Eiendomsskatt kr 9 246,-
Feiing/tilsynsgebyr kr 640,-
Renovasjon normalab. kr 4 276,25
Utvidet abonnement kr 2 107,50

GIVAS:
Forskudd/forventet forbruk vann (139 m3) kr 3 628,- eks mva
Abonnement vann kr 1 650,- eks mva
Forskudd avløp kr 3 475,- eks mva

Abonnement avløp kr 1 540,- eks mva
Målerleie kr 250,- eks mva
= kr 10 543,- eks mva
(1/2 året har 15% mva = kr 791,-)
(1/2 året har 25% mva = kr 1 318,-)
= kr 12 651,- ink mva

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 825 617

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 302 469

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Tilbud 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 51, bruksnummer 288 i Kongsvinger kommune.

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

3401/51/288:
06.11.2009 - Dokumentnr: 846272 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:51 Bnr:2

06.11.2009 - Dokumentnr: 846272 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0402 Gnr:51 Bnr:2 Fnr:44

16.02.2015 - Dokumentnr: 139278 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0402 Gnr:51 Bnr:109

01.01.2020 - Dokumentnr: 1810834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0402 Gnr:51 Bnr:288

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eneboligen datert 30.03.1971.
Før ferdigattest utstedes må følgende arbeider utføres:
* Det skal settes inn ventil i wc i kjeller.
* Beslag på pipe og luftekanal må monteres.
* Forskriftsmessig stiger anbringes.
* Det må tettes rundt fyrromsdør.
* Plateskjøter i fyrromstaket må sparkles og alle rørgjennomføringer omhyggelig tettes.

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.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:
Enebolig, 15.03.1971
Garasjeuthus anneks til bolig, 01.01.2005

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Planløsning på hovedplan samstemmer med dagens bruk.
Tegning av sokkeletasje samstemmer ikke. Rom merket til klær er i dag vaskerom, og vaskerom er gang. Det er ingen åpning mellom klesrom og dusj/bad, og det er gjennomgang fra gang til resten av sokkeletasje.

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

Kjøper påtar seg risikoen 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 veg.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.
Området er regulert.

Reguleringsplan:
Id. 6601 - Skriverskogen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05.04.1967
Delareal: 194 m2
Formål: Kjørevei
Delareal: 954 m2
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 18.06.2025.

Kopi av reguleringsplan 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
Boligen er per i dag utleid, og vil bli ledig for overtakelse f.o.m. 20.11.2025.
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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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
4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---
106 350 (Omkostninger totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 325 050 (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 106 350

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

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 38 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 300,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket 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
21.08.2025

BOSCH

Today's
Menu:
EAT IT
or
STARVE

Plantegning

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

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

Plantegning

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Konglevegen 33, 2214 KONGSVINGER
KONGSVINGER kommune
gnr. 51, bnr. 288

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 170 m²

Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 18.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14382-1901 **Referansenummer:** DV1434

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

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, branncelle 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med taksteinformet takplater, som er overflatebehandlet i 2023. Nye vindskier i 2023.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull.
Stående utvendig malt panel. Panel mot syd er slitt og det er begynnende råte i flere panelbord.
Huset er malt utvendig i 2023.
Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter.
Eldre fuktmerke og svertesopp v/luftepipe.
Malte trevinduer fra 1996 med 2-lags isolerglass. Vinduer på soverom fra 2023 med 2-lags isolerglass. Koblet vindu med blyglass.
Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og terrassedører i PVC fra 2015 med 3-lags isolerglass.
Teak inngangsdør med to side glassvinduer til leilighet.
Delvis takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 55 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg m/liggende spiler mot nord. Takoverbygget del av terrasse har pulttak tekket med ståltakplater. Vegger med vinduer. Plankedør. Nytt rekkverk i 2023.
Takoverbygget inngangsparti på 6 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.
Takoverbygget terrasse/inngangsparti på terreng i underetasje på 21 m2, i trekonstruksjoner. Betong beleggningsstein på terreng.
Platting i underetasje på 6 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.
Trapp i imp. trekonstruksjoner fra 2023, med åpne opptrinn på nordsiden av huset. Rekkverk.
Trapp av betong i terreng på sydsiden av huset

INNVENDIG Gå til side

Pene innvendig overflater. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2015 - 2020 og i leilighet er de fleste overflater fra 2013 (soverom far 2021). I trapperom er det noen slagskader i laminatgulv (TG 2).
Malte lister.

GULV: Laminatgulv. Vinylplank. Fliser m/varme
VEGGER: Malt tapet. malt teglstein. Malt tynnpanel. Fliser (bod og bad)
TAK: Tak-ess. Malte slette tak.

Bjelkelag i trekonstruksjoner.
Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein som er isolert utvendig på loft. Plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i trapperom.
Det er boret hull i utført grunnmur i underetasje i trapperom. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.
Det er boret hull i utført grunnmur i underetasje i stue - leilighet. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen (26%).
Rett og bratt trapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister. Det mangler rekkverksspiler.
Formpresset dører fra 2015
Skyvedørsgarderobeskap i 1 soverom i 1 etg. og i soverom i leilighet.
Garderobeskap i 1 soverom og i trapperom i u-etg.

VÅTROM Gå til side

-Bolig. 1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett (2021). Dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk på vegg.

-Bolig. Vaskerom i u-etg. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder.

-Leilighet. Gang/vaskerom, fra 2013. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

-Leilighet. Bad, bygget i 2012. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN Gå til side

-Leilighet. Kjøkkeninnredning fra 2013 i leiligheten. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

-Bolig. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Blanke folierte dører og fronter. Et høyskap. Plassbygget skap. Laminat benkeplate med dobbel porselensoppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget
Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom.
300 l varmtvannsbereder fra 2020 , plassert i vaskerom.
2 stk. luft til luft varmepumpe fra 2017. Huset har opplegg for vannbåren varme via veggradiatorer. Elektrisk varmekabler i gulv på bad, samt vaskerom, gang i leilighet.
Vegghengte radiatorer for vannbåren varme, som ikke er i drift.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Bredbånd. El. kontroll 2020, alt OK.
Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2010, i følge eier.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.
Lav forstøttningsmur av jerbanesviller v/biloppstillingsplassen.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Nedgravd oljetank av ukjent type på østsiden av huset.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

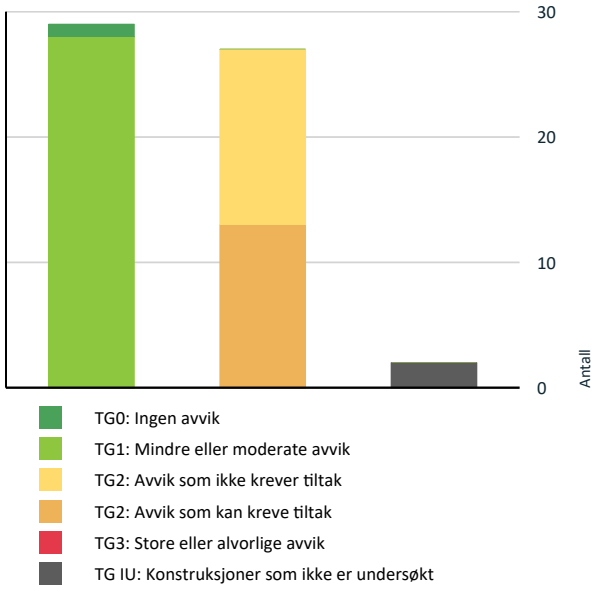
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

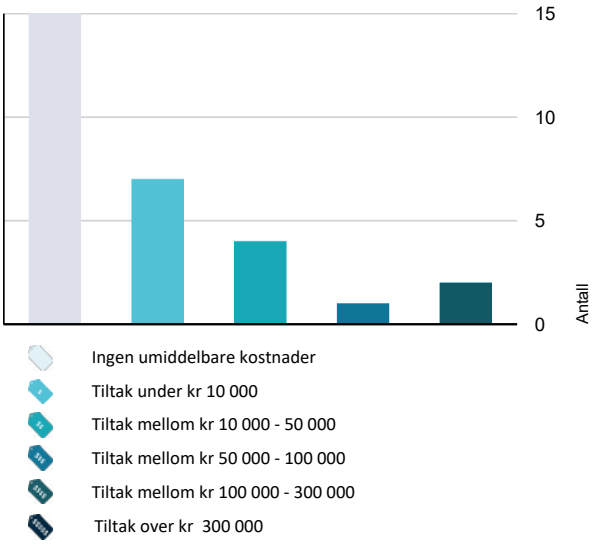
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom, leilighet. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	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
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom, leilighet. > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom, leilighet. > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nye 2-lag isolervinduer.
2011	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
2012	Ombygging	Oppgradet bad i leilighet.
2013	Modernisering	Oppgradert gang i leilighet.
2013	Ombygging	Oppgradert kjøkken i leilighet.
2013	Ombygging	Vaskerom i leiligheten.
2015	Modernisering	Formpresset dører
2015	Modernisering	Ny terrassedør i 1 etg.
2015	Modernisering	Laminatgulv i 1 etg.
2016	Modernisering	Malt vegger og tak i 1 etg.
2016	Ombygging	Oppgradert kjøkken i 1 etg.
2017	Modernisering	Luft til luft varmepumpe i 1 etg. og leilighet.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad i 1 etg.
2020	Modernisering	300 l varmtvannsbereder.
2021	Modernisering	Vinylklikk på gang og kjøkken i 1 etg.
2021	Modernisering	Oppgradert soverom i leilighet.
2021	Modernisering	Nytt spaltegulv på utvendig inngangsparti.
2021	Modernisering	Nytt innebygget klosset på bad i 1 etg.
2023	Modernisering	Nytt vindu i soverom i leilighet.
2023	Modernisering	Nye vindskider på utvendig tak.
2023	Modernisering	Nye vinduer m/2-lag isolerglass på soverom i 1 etg.
2023	Modernisering	Malt utvendig tak.
2023	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse v/stue i 1 etg.
2023	Modernisering	Huset malt utvendig.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

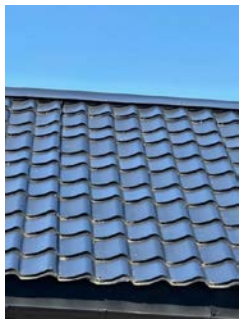
Tak tekket med taksteinformet takplater, som er overflatebehandlet i 2023. Nye vindskier i 2023.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Panel mot syd er slitt og det er begynnende råte i flere panelbord.
Huset er malt utvendig i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter.
Eldre fuktmerke og noe svertesopp v/luftepipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig fuktmerke v/luftepipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1996 med 2-lags isolerglass. Vinduer på soverom fra 2023 med 2-lags isolerglass. Koblet vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1996.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av vinduer fra 1996, da de har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og terrassedører i PVC fra 2015 med 3-lags isolerglass.
Teak inngangsdør med to side glassvinduer til leilighet.

Tilstandsrapport

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Delvis takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 55 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg m/liggende spiler mot nord. Takoverbygget del av terrasse har pulttak tekket med ståltakplater. Vegger med vinduer. Plankedør. Nytt rekkverk i 2023. Markise.
Takoverbygget inngangsparti på 6 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.
Takoverbygget terrasse/inngangsparti på terreng i underetasje på 21 m2, i trekonstruksjoner. Betong beleggningsstein på terreng.
Platting i underetasje på 6 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

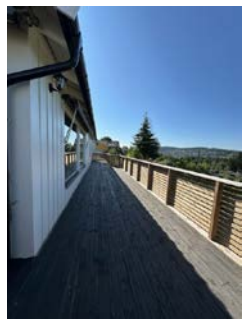
Søyler til terrasse v/stue i 1 etg. har noe begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bærende søyler på terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i imp. trekonstruksjoner fra 2023, med åpne opptrinn på nordsiden av huset. Rekkverk.
Trapp av betong i terreng på sydsiden av huset

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2015 - 2020 og i leilighet er de fleste overflater fra 2013 (soverom far 2021). I trapperom er det noen slagskader i laminatgulv (TG 2).
Malte lister.

GULV: Laminatgulv. Vinylplank. Fliser m/varme
VEGGER: Malt tapet. malt teglstein. Malt tynnpanel. Fliser (bod og bad)
TAK: Tak-ess. Malte slette tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein som er isolert utvendig på loft. Plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i trapperom.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i trapperom.
Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.
Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i stue - leilighet.
Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen (26%).

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.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Rett og bratt trapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister. Det mangler rekkverksspiler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Skyvedørsgarderobeskap i 1 soverom i 1 etg. og i soverom i leilighet.
Garderobeskap i 1 soverom og i trapperom i u-etg.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett (2021). Dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Soilsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, høyskap, innebygget klosett (2021) , samt dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Veggmontert elektrisk styrt vifte (2011), samt naturlig avtrekk.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i u-etg. Bolig. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

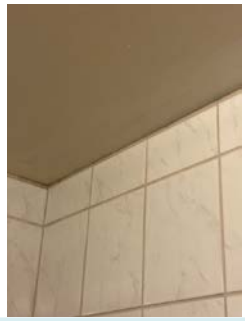
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder. Veggventil.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaging, er det påvist indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påvist fukt i gulv. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

Generell

Gang/vaskerom - Leilighet. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

TG 1 Overflater vegger og himling

Slette malte vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk gjennom veggventil.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM, LEILIGHET.

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med våtsonen mot yttervegg. Det er fliser på gulv og vegger.
Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt noe fukt i gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i leilighet, bygget i 2012. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, innebygget klosett , samt dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Blanke folierte dører og fronter. Et høyskap. Plassbygget skap. Laminat benkeplate med dobbel porselensoppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilatorhette montert over platetopp.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Blanke folierte dører og fronter. Et høyskap. Plassbygget skap. Laminat benkeplate med dobbel porselensoppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereder fra 2020 , plassert i vaskerom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

2 stk. luft til luft varmepumpe fra 2017. Huset har opplegg for vannbåren varme via veggradiatorer. Elektrisk varmekabler i gulv på bad, samt vaskerom, gang i leilighet.

TG 2 Vannbåren varme

Veggehengte radiatorer for vannbåren varme, som ikke er i drift.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ukjent tilstand på anlegget. Må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Bredbånd. El. kontroll 2020, alt OK.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2010, i følge eier.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøttningsmur av jerbanesviller v/biloppstillingsplassen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

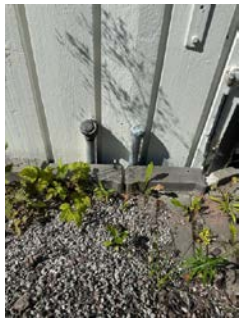
TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type på østsiden av huset.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2005

Kommentar

Standard
Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.
To leddport med el. motor. Stikkontakt. Taklys.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/170 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Trapperom, 2 Vaskerom, 2 Bod, LEILIGHET

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

Enebolig med utleiedel beliggende i Konglevegen 33 i Skriverskogen i Kongsvinger. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt.
Innvendig er boligen pen og godt vedlikeholdt. Bla. kjøkken fra 2016 (1 etg.) og 2013 (leilighet). Bad fra 2011 (1 etg.) og 2012 (leilighet).
Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Dobbel garasje i en enkel standard for sitt bruk.
Pent opparbeidet utearealer.
Huset har gode solforhold og flott utsikt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Djupdalsfaret 30 ,2214 KONGSVINGER 169 m² 1968 2 sov	08-01-2024	5 300 000	**4 900 000**		4 900 000	**28 994**
2	Maurvegen 5 ,2214 KONGSVINGER 162 m² 1970 4 sov	16-01-2024	4 300 000	**4 150 000**		4 150 000	**25 617**
3	Konglevegen 18 ,2214 KONGSVINGER 229 m² 1969 3 sov	12-08-2024	4 500 000	**4 550 000**		4 550 000	**19 869**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert. Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.		12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt.	Kr.		16 270
Vann og avløp	Kr.		14 000
Vedlikehold, estimert	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 520 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

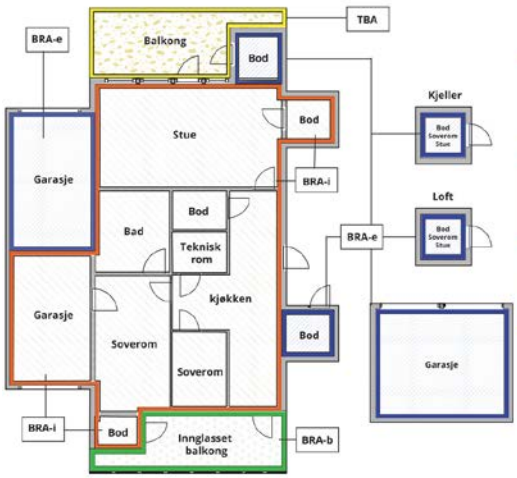
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90			90	60
Underetasje	80	5		85	27
SUM	**170**	**5**			**87**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Underetasje	Trapperom, Vaskerom, LEILIGHET, Gang, Soverom, Vaskerom, leilighet., Bad, Bod, Kjøkken, Stue	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	3
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig — I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 6 m2, en delvis takoverbygget terrasse på 55 m2, et takoverbygget inngangsparti/terrasse i u-etg. v/leilighet på 21 m2, en utebod på 5 m2 og en platting på terreng på 6 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Kenneth Arild Litsheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	288		0	1147.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konglevegen 33

Hjemmelshaver
Litsheim Kenneth Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Konglevegen 33 i Skriverskogen i Kongsvinger. Et veletablert boligområde, sydvestvendt i skrående terreng. Meget gode solforhold og utsikt. Barnehage og barneskole like i nærheten. Ca. 1,5 km til ungdomsskole, videregåendeskole, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Kort avstand til bybussholdeplass.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i vestskrående område. Betong belegningsstein på innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet terrassert hageområde med plen, div. prydbusker, frukttre og hekk på fire sider. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 311 400	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000

Kommentar
Estimert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DV1434

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.
1202250105

Selger 1 navn
Kenneth Litsheim

Gateadresse
Konglevegen 33

Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2214

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250105

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1202250105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Litsheim	b5520d6516ced767dcfbe dbb1c658d9223f39d91	18.06.2025 21:03:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250105

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

Nabolagsprofil

Konglevegen 33 - Nabolaget Hexumløkka/Skriverskogen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Toresheimvegen 26 Linje B82	3 min 0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 346 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	5 min 2.5 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	15 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Langeland Kongsvinger	15 min
Langeland Handelspark	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

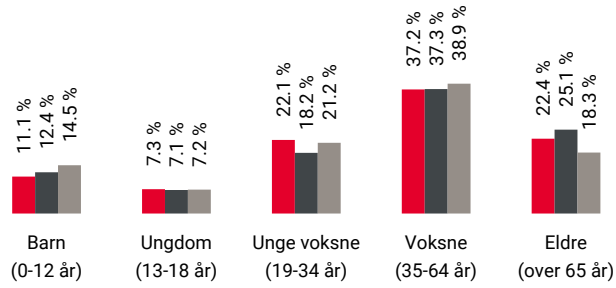
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hexumløkka/Skriverskogen	1 084	569
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 1 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.3 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	9 min 0.9 km
Rema 1000 Langeland	17 min

FINN

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. Gående

Støynivået
Lite støynivå 95/100

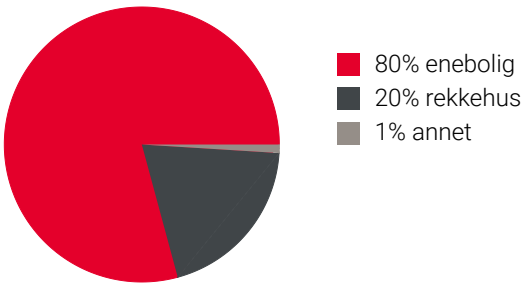
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Langeland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Hexumløkka ball-løkke Ballspill	11 min 1 km
Sportica Langeland	13 min
Kongsvinger Treningssenter	20 min

Boligmasse



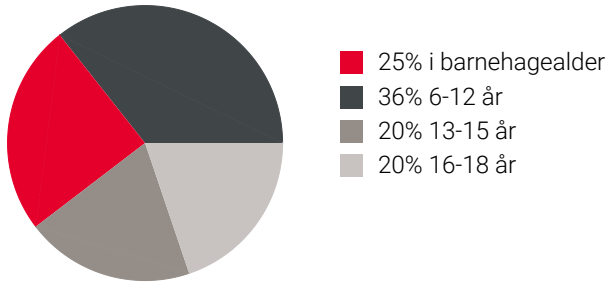
«Vi kaller det "Kongsvingers Beverly hills"»

Sitat fra en lokalkjent

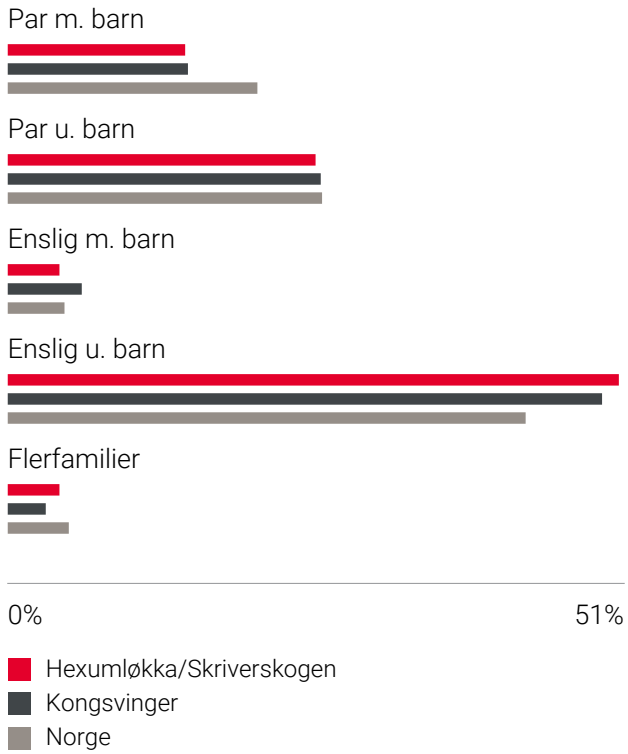
Varer/Tjenester

EPA Markensplassen	17 min
Sykehusapoteket Kongsvinger	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



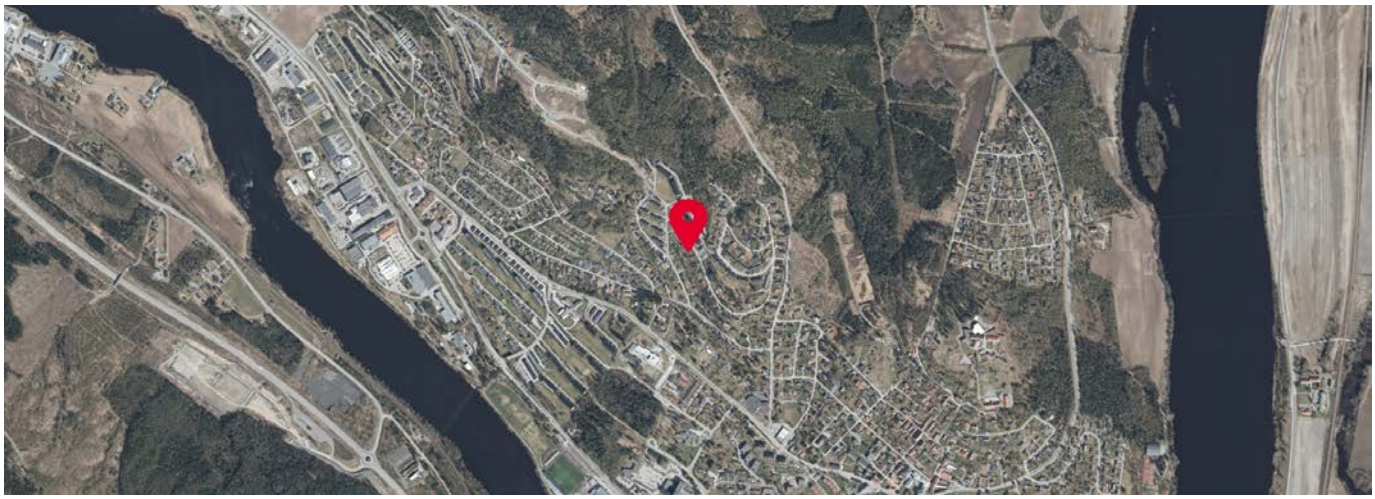
Familiesammensetning

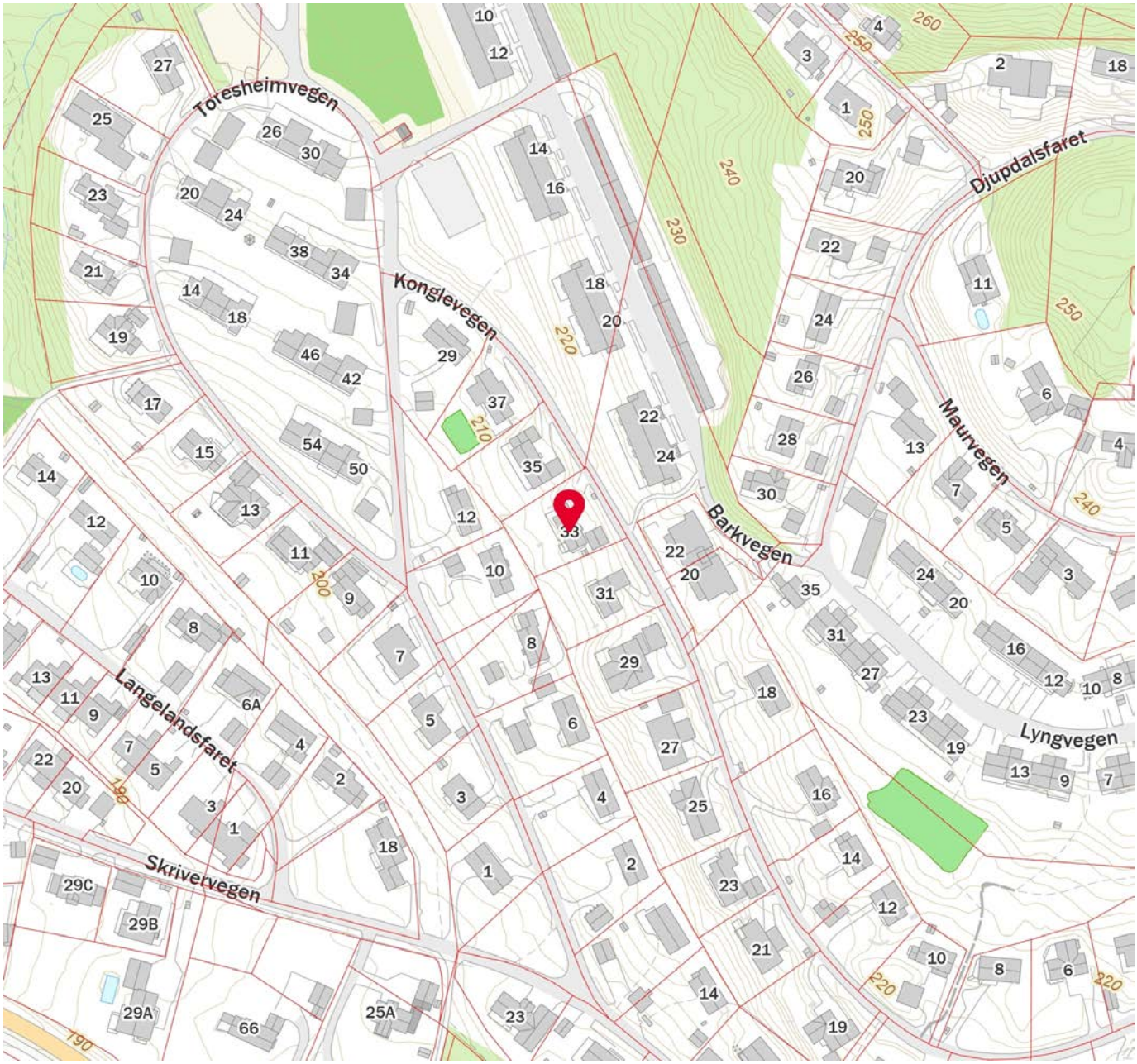


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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





FINN

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

Kongsvinger kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/288
Adresse: Konglevegen 33
Utskriftsdato: 18.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

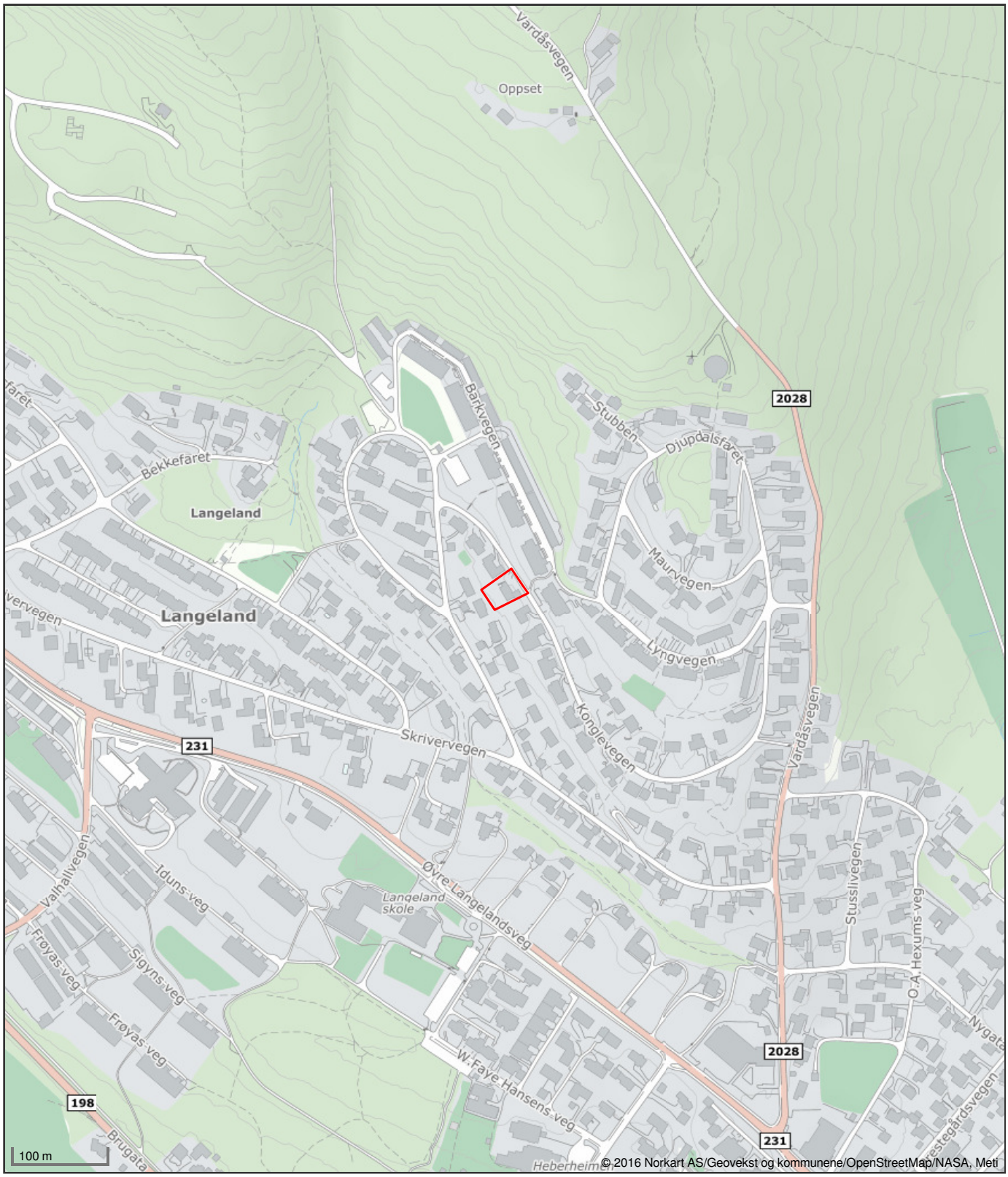
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

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.

Utskriftsdato: 18.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3401 - 51/288//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

PLUSS dekker 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

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

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

HELP
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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Konglevegen 33
2214 KONGSVINGER

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre