



aktiv.

Jomfru Bakkes veg 11, 2208 KONGSVINGER

**Nyere og meget fin kjedet og  
moderne enebolig \* Flott  
beliggenhet \* Carport\*  
IN-ordning.**



Eiendomsmegler MNEF

## Marcus Møllhaug Buringrud

**Mobil** 406 15 295

**E-post** marcus.buringrud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 777 600,-  
**Omkostn.:** Kr 8 932,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 686 532,-  
**Felleskostn.:** Kr 16 257,-  
**Selger:** Steinar Midtgård

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 113/127 kvm  
**Tomtstr.:** 1446 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 253  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1202230011

# Nyere og meget fin kjedet og moderne enebolig \* Flott beliggenhet \* Carport\*

Velkommen til Jomfru Bakkes veg 11, en meget pen og moderne kjedet enebolig med flott beliggenhet i Liakollen!

Boligen har en svært god planløsning over to plan med pene flislagte bad i begge etasjer. Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og lys og luftig stue med åpen/høy himling, samt to lyse og fine soverom i underetasje hvor det ene har utgang til luftebalkong. Fra stue er det utgang til balkong. Med store vindusflater får man et godt lys inn, samtidig som man har et godt utsyn til landskapet og til bl.a festningen. Teknisk rom/bod i underetasje, samt utebod fra hver etasje. Tilbygget carport.

Fin beliggenhet på en høyde, med utsikt over store deler av sentrum. Kort vei til flotte tur/rekreasjonsmuligheter og til Bæreia.

IN Ordning.

Her kan du flytte rett inn! Velkommen



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 31 |
| Egenerklæring .....     | 55 |
| Energiattest .....      | 59 |
| Nabolagsprofil .....    | 65 |
| Budskjema .....         | 73 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 127 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 m<sup>2</sup>

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1446 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Hage med gress. Asfaltert innkjøring/parkering helt inn i carport.

Flott beliggenhet helt innerst i borettslaget med skogkanten rett utenfor døra.

Beliggende på et høydedrag med utsikt til landskapet, festningen og sentrum.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i enden av et nyere boligfelt i Liakollen. Beliggende på et høydedrag med utsikt utover landskapet og til festningen og sentrum. Dette er et svært barnevennlig område, med kort vei til barnehage og barneskole. Kort veg til flotte turområder på Bjønnmyra og Bæreia, og fin badeplass på Bæreiavangen.

Til sentrum er det ca 2,5 km, og Kongsvinger by har de aller fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, svømmehall, sykehus, rådhus, kaféer/restauranter, offentlige kontorer m.m. Kort avstand til buss-/jernbanestasjon med bussforbindelser til bl.a . Flisa/Elverum, Charlottenberg, skolebusser, bybuss, samt timesavganger med tog til/ fra Oslo.

Marikollen barneskole (1.-7.trinn) og Marikollen barnehage ligger ikke langt unna. Ellers gangavstand til Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) og videregående skoler.

Bussholdeplass for bybuss ved skolen.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. Strandpromenaden er et flott sted for en løpetur, og byen har flere treningssentre.

Det er ca. 95 km til Oslo, ca. 68 km til Gardermoen og ca. 45 km til Charlottenberg i Sverige.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

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

Marikollen barneskole 1-7 Trinn. Marikollen Barnehage.

#### **Skolekrets**

Marikollen

#### **Offentlig kommunikasjon**

Bussholdeplass for bybuss ved skolen.

#### **Bygningssakkyndig**

Melbye Bygg og Takst

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig i borettslag fra 2020.

Byggegrunn av løsmasser.

Drenering fra byggeår.

Støpte isolerte kjellervegger/plate på mark mot grunn.

Steniplate på ytterside samt blikkbeslag mot asfaltert grunn i front.

Isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende dobbelfalset panel (smal og bred bordprofil i grått/hvit) mot det fri.

Takkonstruksjon av selv bærende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stue).

Taktekking av papp.

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.

3-lags isolerglass vinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmar.

Malt entrédør med felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.

Balkong på ca 6,5 m<sup>2</sup> mot nordøst i trykkimpregnerte materialer, impregnert beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper.

Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill fra felles anlegg.

Tett dekke antatt med tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod entré under.

Terrasseplatting på mark av impregnert spaltegulv på ca 9,5 m<sup>2</sup>.

Uttrekkbar levegg mot nabo.

Lite overbygg av ytterdør. Utelampe og stikkontakt.

Takoverbygg mellom boenhetene danner carport på ca 18 m<sup>2</sup> samt et avdelt bodrom i bakkant fra hovedplan på 7 m<sup>2</sup> og sokkeletasje på 6,6 m<sup>2</sup>.

Asfaltert gulv og ytterpanel i himling av carport.

Boden er innvendig med åpne konstruksjoner på og himling (uisolert), men er påbegynt isolert samt sponplater på gulv i hovedplan.

Bod i sokkeletasje har betonggulv og kledning av ubehandlet gips/ grunnmurselementer.

Innlagt strøm med stikk og lys.

## **Innhold**

1. etasje: Entré, hall med trapp, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong og bad. Utvendig bod.

Underetasje : Gang/trapp, to soverom, bad og bod. Utvendig bod.

## **Standard**

Her kan vi presentere en moderne og nyere enebolig i borettslag. Boligen fremstår med en god standard og usjenert beliggenhet innerst i Jomfru Bakkes veg.

Pen og lys hestekoformet kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap, laminert benkeplate med nedfelt rustfri dobbel kum, ventilator i overskap, komfyrvakt, samt integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Føler for vannstoppventil i benk under kum.

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

Gulvflater med 3-stavs eikeparkett, laminat, vinylflis og fliser.

Vegger med sparklet og malt gips, MDF-panel og fliser.

Himlinger med sparklet og malt gips og MDF-panel.

Glatt fabrikk malt listverk.

180 grader svingtrapp mellom etasjene med behandlede eik trinn og håndløpere, samt malte vanger og rekkverkspiler. Veggfestet håndløper. Rekkverkshøyde 90 cm.

Malte ramtredører med platefylling og flate terskler.  
Skyvedør med glass mot entré.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Nydelig flislagt bad i 1. etasje med vegghengt toalett med innfliset sisterner, servant i skuffeinneordning, speil med lys og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusj.  
Nedsenk i dusjsone.

Pent flislagt bad i underetasje med vegghengt toalett med innfliset sisterner, heldekkende servant i skuffeinneordning, speil med overlys, dusjhjørne med glassdører, og opplegg for vaskemaskin. Nedsenk i dusjsone.

Teknisk rom/bod er ikke definert som våtrom, men har flislagt gulv med sokkelflis og sluk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk/løs bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sisterner.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Ikke synlig oppkant ved terskel.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Alulist ved terskel.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK  
Innvendig > Radon  
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Carport

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

Polisenummer: 90062089

#### **Diverse**

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektriske varmekabler, gasspeis og varmeovner.

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

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 900 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 819 277

**Formuesverdi primær år**

2020

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 949 397

**Formuesverdi sekundær år**

2020

**Andre utgifter**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

A konto vann og avløp. Kr: 1 070,-

Renter IN. Kr: 13 197,-

Felleskostnader. Kr: 2 110,-

Vedlikeholdsfond kr: 100,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 16 257

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 3 012,00 per måned for denne boligen.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 777 600

**Fellesgjeld pr. dato**

12.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 11 607

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Liakollen III Borettslag;

**Organisasjonsnummer**

925766410

**Andelsnummer**

7

**Om borettslaget**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16362907555, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 12.02.2025: 20 416 400

Andel av saldo: 2 777 600

Første termin: 30.03.2021 Neste avdrag: 30.03.2031 ( siste termin 30.12.2060 )

annuitet over 40 år, 10 års avdragsfrihet

IN lån

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 3 012,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16366457295, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 12.02.2025: 11 994 400

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2033 ( siste termin 30.12.2062 )

annuitet 40 år 10 års avdragsfrihet

IN lån

Lånenummer: 16367644226, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 12.02.2025: 24 098 200

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 31.12.2033 ( siste termin 30.12.2063 )

annuitet over 40 år, 10 års avdragsfrihet

IN lån

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader..

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

Forkjøpsrett utlyses på [www.kobbl.no](http://www.kobbl.no). Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 7 981,-.

Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes medlemskap i Kongsvinger og omegns boligbyggelag. Skal det være flere eiere må hver enkelt ha sitt medlemskap.

Medlemskapet koster kr 500,- + kr 300,- i årskontingent ved innmelding.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det er tillatt med hund og katt. Alle hunder, uansett størrelse må føres i bånd innenfor borettslagets eiendom.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Kongsvinger og omegn boligbyggelag Kobbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 253 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 7 i Liakollen III Borettslag; med orgnr. 925766410

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.06.2022.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Delareal: 1 446 m<sup>2</sup>

Kommuneplanens arealdel - Bestemmelser og retningslinjer  
2019-2030. Reguleringsplan Marikollen-Liakollen / Id 0002D  
Konsentrert småhusbebyggelse / KS2

Det gjøres oppmerksom på Nye Veier er i gang med planlegging av vegstrekningen E16 Kløfta Kongsvinger. Det tas forbehold om at eiendommen kan bli berørt da traseene ikke er bestemt og det foreligger flere forslag. Interessenter bes undersøke

planleggingen nærmere.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

900 000 (Prisantydning)

2 777 600 (Andel av fellesgjeld)

3 677 600 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Panteattest kjøper)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 932 (Omkostninger totalt)

3 676 532 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 8 932

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Ansvarlig megler**

Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
[marcus.buringrud@aktiv.no](mailto:marcus.buringrud@aktiv.no)  
Tlf: 406 15 295

**Ansvarlig megler bistå av**

Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
[marcus.buringrud@aktiv.no](mailto:marcus.buringrud@aktiv.no)  
Tlf: 406 15 295

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

05.09.2025



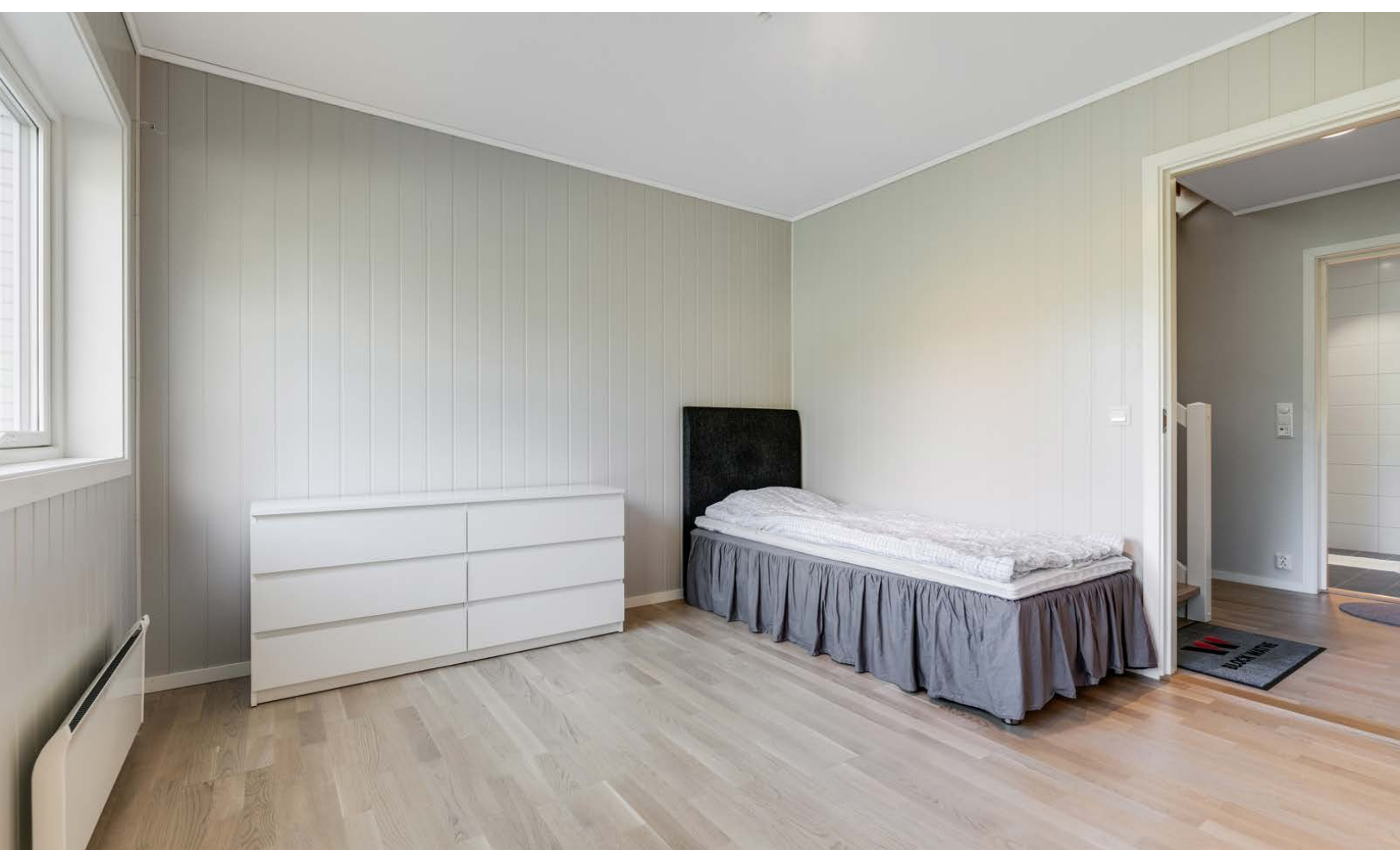




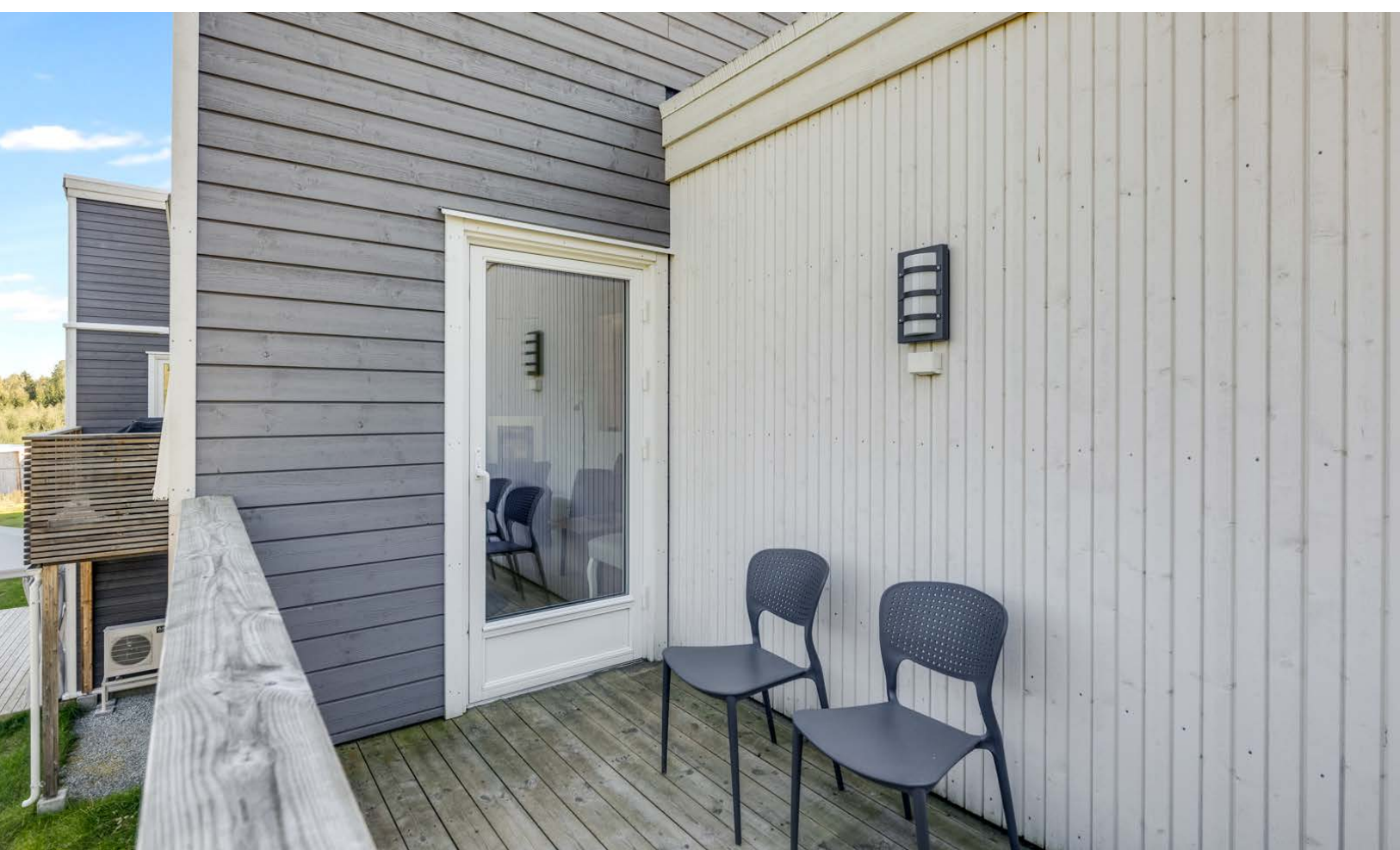








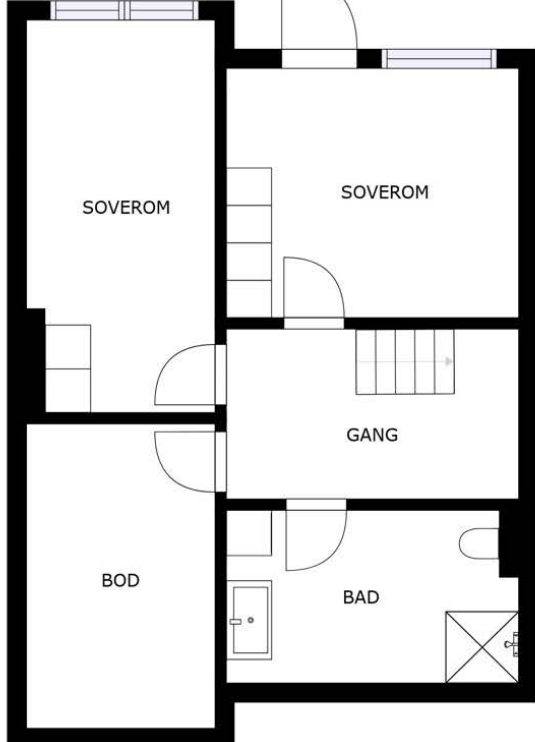




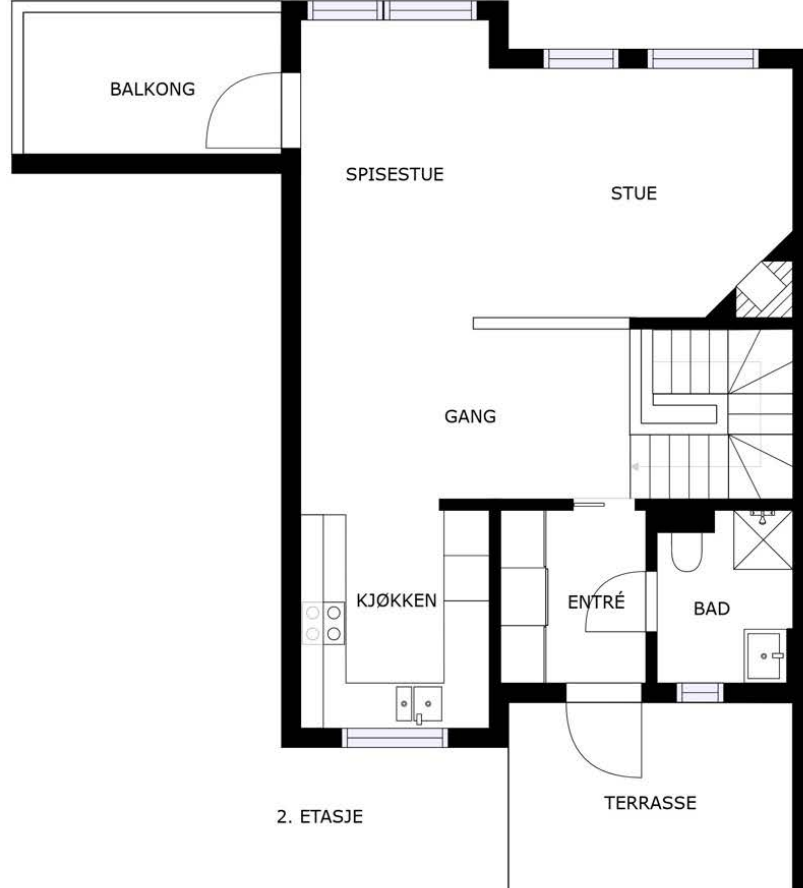






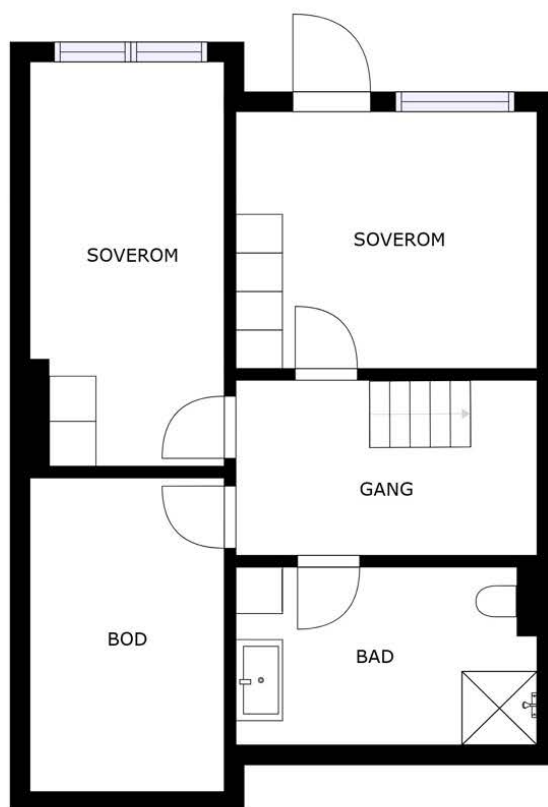


1. ETASJE

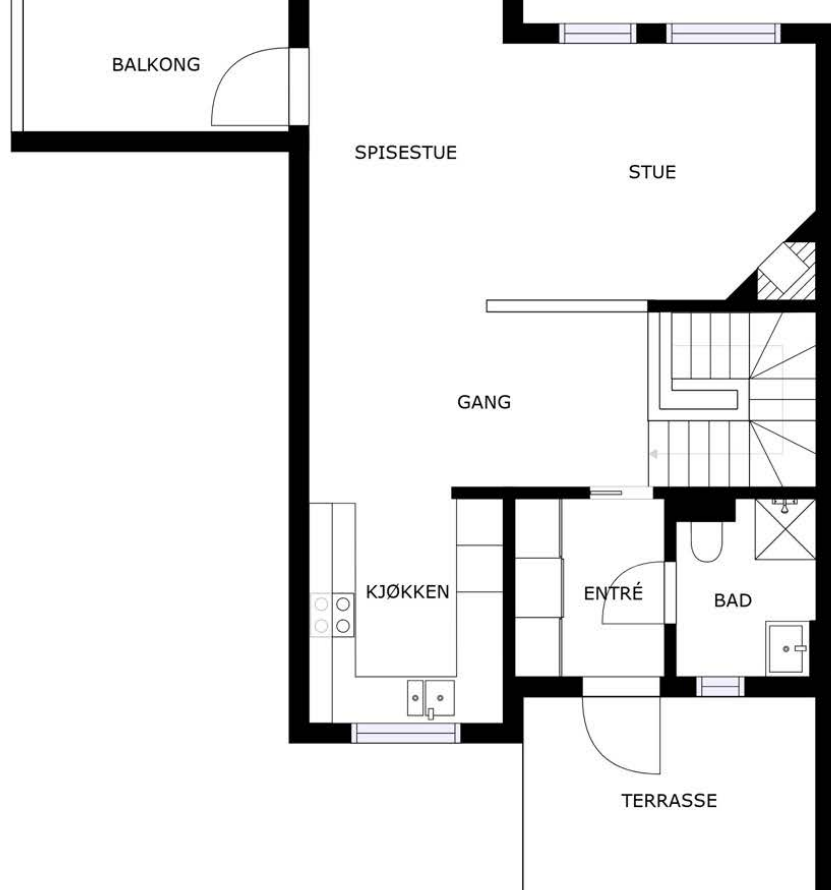


2. ETASJE

**INVICO**



**INVICO**



Distanseringen er ikke målbar på noe sunt og fornuftig. Møterfeilene er ikke noe som kan...

**INVICO**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Jomfru Bakkes veg 11, 2208 KONGSVINGER

📖 KONGSVINGER kommune

# gnr. 31, bnr. 253

# Andelsnummer 7

**Markedsverdi**

**1 500 000**

Areal (BRA): Enebolig 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 13377-1248

Referansenummer: IN1091

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Gyldig rapport  
26.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Melbye Bygg og Takst

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



### Rapportansvarlig



Lars Oskar Melbye  
Uavhengig Takstingeniør  
oskarmelbye@live.no  
481 73 839

**MELbygg**  
TAKST  


# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av selvberende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stuen). Taktekingen er av papp. Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.

Isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende dobbelfals-panel (smal og bred bordprofil i grått/hvitt) mot det fri. 3-lags isolerglassvinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmen. Moderne malt entredør m/felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.

TERRASSER, CARPORT, UTV. BODER ETC:

Fra stue mot nordøst ca. 6,5m<sup>2</sup> balkong i trykkimpregnerte materialer. Impregneret beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper. Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill (fra fellesanlegg). Tett dekke antatt m/tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod-entre under.

Ved entre er det en terrasseplattning på mark av impregneret spaltegulv på ca. 9,5m<sup>2</sup>. Utrekkelig levegg mot nabo. Lite overbygg av ytterdør.

Utelampe og stikkontakt.

Takoverbygg mellom boenhetene danner carport ca. 18m<sup>2</sup> samt et avdelt bodrom i bakkant fra hovedplan (7m<sup>2</sup>) og sokkeletasje (6,6m<sup>2</sup>).

Asfaltert gulv og ytterpanel i himlingen av carport. Boden er innvendig med åpne konstruksjoner på vegg og himling (uisolert), men er påbegynt isolert samt sponplater på gulv i hovedplan. Bod i sokkeletasje har betonggulv og kledning av ubehandlet

gips/grunnmurselementer. Innlagt strøm m/stikk og lys.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

3-stav eikeparkett i "tørre rom", Laminat/vinylflis i entre. Vegger og himling er med sparklet og malt gips samt MDF-panel i entre, teknisk rom og 2 soverom.

Glatt fabrikkmalte listverk.

180 grader svingtrapp med behandlede eik trinn og håndløpere samt malte vanger og rekkverkspiler. Veggfestet håndløper.

Rekkverkshøyde 90cm.

Malte ramtredører m/platefylling og flate terskler. Skyvedør m/glass mot entre.

Teknisk rom/bod er ikke definert som våtrom, men har flislagt gulv m/sokkelflis og sluk (noe fall). Vanninnstallasjoner som bereder, vanninntak, rørfordelingskap er plassert her (i tillegg til sentralstøvsuger og vv-bereder).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Flislagt bad fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gips himling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene. Opplegg for vaskemaskin.

#### Bad

Flislagt bad fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gips himling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Hesteskoformet kjøkkeninnredning m/foring mot himling (takhøy). Slette fabrikkmalte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap. Ventilator i oerskap. Komfyrvakt samt føler for vannstoppventil i benk under kum.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Moderne rør-i-rør system. Vannfordelings-skap m/drenering ut på gulv i teknisk rom. Boligen automatisk vannstoppventil med følere på begge bad og i sokkel på kjøkken. Sluk og avløpsrør av plast. Ca. 200L varmtvannsbereder plassert i teknisk med sluk.

Boligen har et moderne balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjons-aggregat plassert i teknisk rom. Spalter under dører for luftgjennomstrømning. Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i badene og ellers panelovner.

Gass oppvarming: Moderne gasspeis i stuen m/fjernkontroll. I tillegg utvendig uttak for gassgrill på stuebalkongen. Felles gasstank med måler for hver boenhet, avlesning og oppgjør etter forbruk. Gassmåler i carport.

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje og motor i teknisk rom. Filter på utblås.

Sikringsskap plassert i teknisk rom. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og totalt fordelingskurser. Skjult el anlegg.

Overspenningsvern i utvendig målerskap.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Støpte isolerte kjellervegger/plate på mark mot grunn. Steniplate på ytterside samt blikkbeslag mot asfaltert grunn i front.  
Skrånende terreng som er planert på hver sin side.  
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 126 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 126 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 250 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig    |            |            |           |
|-------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE      | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. Etasje   | 66         | 59         | 7         |
| Underetasje | 60         | 43         | 17        |
| <b>Sum</b>  | <b>126</b> | <b>102</b> | <b>24</b> |

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

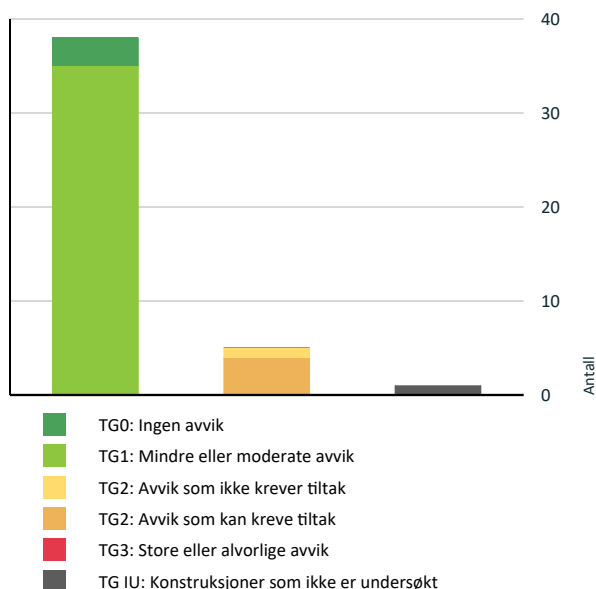
[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

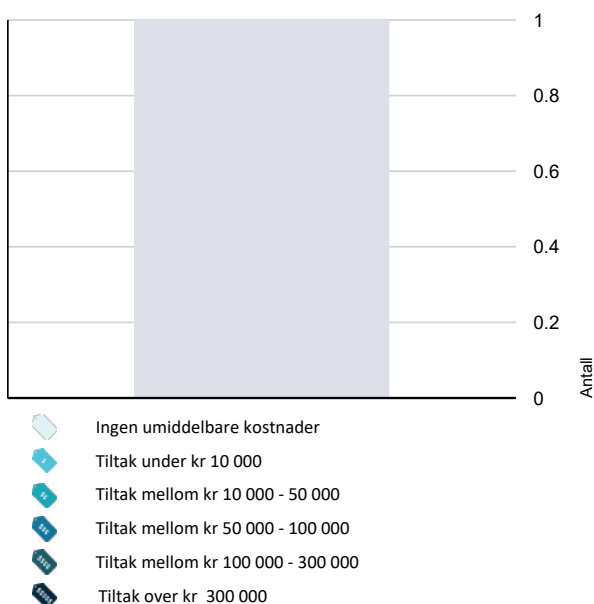
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Sprekk/løs bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sistene.



##### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".  
Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Ikke synlig oppkant ved terskel.



##### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".  
Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Alulist ved terskel.



##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Første innflytting

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Moderne

**Vedlikehold**  
Godt/relativt nytt



### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

TG 1

3-lags isolerglassvinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmen.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 1

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.  
Kun 1 bortledet, andre ført ut på terreng med drenerende masse (tilfredsstillende mtp. fall fra).

### Veggkonstruksjon

TG 1

Isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende dobbelfals-panel (smal og bred bordprofil i grått/hvitt) mot det fri.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Takkonstruksjon av selv bærende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stuen).

## Dører

TG 1

Moderne malt entredør m/felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Fra stue mot nordøst ca. 6,5m<sup>2</sup> balkong i trykimpregnerte materialer. Impregnert beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper. Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill (fra fellesanlegg). tett dekke antatt m/tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod-entre under Ved entre er det en terrasseplattning på mark av impregnert spaltegulv på ca. 9,5m<sup>2</sup>. Utrekkelig levegg mot nabo. Lite overbygg av ytterdør. Utelampe og stikkontakt.  
(Dør ligger noe lavt mot gulv på terrasse- snø kan belaste mot nedkant om det ikke måkes).

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

! TG 1

Takoverbygg mellom boenhetene danner carport ca. 18m<sup>2</sup> samt et avdelt bodrom i bakkant fra hovedplan (7m<sup>2</sup>) og sokkeletasje (6,6m<sup>2</sup>). Asfaltert gulv og ytterpanel i himlingen av carport. Boden er innvendig med åpne konstruksjoner på vegg og himling (uisolert), men er påbegynt isolert samt sponplater på gulv i hovedplan. Bod i sokkeletasje har betonggulv og kledning av ubehandlet gips/grunnmurselementer. Innlagt strøm m/stikk og lys.



## INNSENDIG

### Overflater

! TG 1

3-stav eikeparkett i "tørre rom", Laminat/vinylflis i entre. Vegger og himling er med sparklet og malt gips samt MDF-panel i entre, teknisk rom og 2 soverom. Glatt fabrikk malt listverk.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. kontrollmålt stue og kjøkken! største avvik 13mm fra stuens utbygg til overgang kjøkken med panelovn på 13mm. underetasje største soverom målt ca 10mm fra innkassing av rør til ytterhjørne, ca 11mm avvik under trapp.

### Radon

! TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

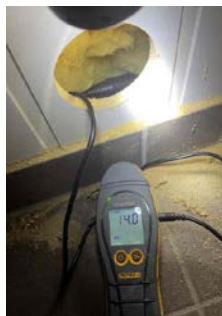
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

TG 1

180 grader svingtrapp med behandlede eik trinn og håndløpere samt malte vanger og rekkverkspiler. Veggfestet håndløper. Rekkverkshøyde 90cm.

## Innvendige dører

TG 1

Malte ramtredører m/platefylling og flate terskler. Skyvedør m/glass mot entre.  
Noen dører subber mindre i karmen.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Teknisk rom/bod er ikke definert som våtrom, men har flislagt gulv m/sokkelflis og sluk (noe fall). Avtrekksventil i himling og tilluftspalte under dør. Påvist membranmansjett som tegn på at det er benyttet membran. Vegger har kun mdf og gips i himling (ikke tettesjikt). Oppkant på terskel m/aluminiumslist, men membran kan ikke inspiseres. Vanninnstallasjoner som bereder, vanninntak, rørfordelingsskap er plassert her (i tillegg til sentralstøvsuger og vv-bereder).



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

TG 1

Flislagt bad fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sisterner.

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

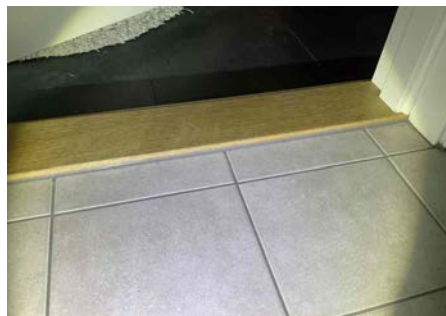
#### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt m/nedsenk i dusj. Rommet har elektriske varmekabler. Godt over 1:50 i nedsenk ved dusj. Nedsenk er fra 2-10mm. Fall ellers noe i underkant 1:100 og heller ikke oppkant på dør av membran).



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Sprekk/løs bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sisterne.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Ikke synlig oppkant ved terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sisterne.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

TG 1

# Tilstandsrapport

Flislagt bad fr byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene. Opplegg for vaskemaskin.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt m/nedsenk i dusj. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ca 1:50 i nedsenk ved dusj. Nedsenk er fra 10-3mm. Fall ellers omlag 1:100 (kan stedvis være noe slakkere, kun punktmålt). Oppkant på terskel m/aluminiumslist (under 15mm og uvist om membran er ført bak).

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.



## Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Alulist ved terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene. Opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold fra bod (ikke mulig mot dusjvegg da dette er yttervegg).



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Hestekoformet kjøkkeninnredning m/foring mot himling (takhøy). Slette fabrikkmalte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap. Ventilator i oerskap. Komfyrvakt samt føler for vannstoppventil i benk under kum.

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Moderne rør-i-rør system. Vannfordelings-skap m/drenering ut på gulv i teknisk rom. Boligen automatisk vannstoppventil med følere på begge bad og i sokkel på kjøkken.

### Avløpsrør

TG 2

Sluk og avløpsrør av plast

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Ikke påvist stakeluker inv., men likevel mulighet for staking ved enklere demontering av avløp/sluk.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har et moderne balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjons-aggregat plassert i teknisk rom. Spalter under dører for luftgjennomstrømning. Aggregatet utkoplest- opplyst utføres dagtid, men anbefaling er kontinuerlig drift.

### Varmesentral

TG 1

Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i badene og ellers panelovner. Gass oppvarming: Moderne gasspeis i stuen m/fjernkontroll. I tillegg utvendig uttak for gassgrill på stuebalkongen. Felles gasstank med måler for hver boenhet, avlesning og oppgjør etter forbruk. Gassmåler i carport.

### Varmtvannstank

TG 1

Ca. 200L varmtvannsbereder plassert i teknisk med sluk

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje og motor i teknisk rom. Filter på utblås.

### Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

400Volt. Sikringsskap plassert i teknisk rom. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og totalt fordelingskurser. Skjult el anlegg. Overspenningsvern i utvendig målerskap.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2020 Ferdigstilt**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## Branntekniske forhold

TG 0

Påvist brannvarslere i hver etasje som er sammenkoplet og nett-tilkoplet. Sentral for brannvarslere i entre. Håndslukker påvist fra 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte isolerte kjellervegger/plate på mark mot grunn. Steniplate på yterside samt blikkeslag mot asfaltert grunn i front. Det er noen riss i steniplater.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår. Påvist fuktsperre, men vanskelig å besiktige på overside da det er tildekket med beslag.

### Terrengforhold

TG 1

Skrånende terreng som er planert på hver sin side.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**126 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Stue, 3 Bod, Gang, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 500 000**

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 andelsbolig

**Kr 4 550 000**

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 uten fradrag

**4 250 000**

|                                |   |           |
|--------------------------------|---|-----------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 11 607    |
| Frادrag for andel felles gjeld | - | 2 777 600 |

## Konklusjon markedsverdi

**1 500 000**

## Markedsvurdering

Det er en relativt ny bebyggelse, derav moderne/god boligstandard og godt vedlikehold. Huset har en fin planløsning over 2 plan med bad i hver etasje. Åpen kjøkkenløsning, lys luftig stue med åpen/høy himling og 2 soverom beliggende i underetasjen. Carport og en utebod fra hver etasje med en standard for sitt bruk. Enkelt opparbeidet tomt og denne andelen er bra beliggende mtp. at det er en ende. Barnevennlig og sentralt beliggende i forholdsvis nytt og populært boligområde i Liakollen på Kongsvinger (under videre utbygging).

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Marie Aamodts veg 16 ,2208 KONGSVINGER<br>103 m <sup>2</sup> 2017 2 sov | 15-06-2021 | 1 300 000 | <b>1 270 000</b> | 2 567 600 | 3 837 600 | <b>37 258</b>       |
| 2 Jomfru Bakkes veg 7 ,2208 KONGSVINGER<br>120 m <sup>2</sup> 2020 3 sov  | 02-03-2021 | 1 490 000 | <b>1 350 000</b> | 3 008 600 | 4 358 600 | <b>36 322</b>       |
| 3 Marie Aamodts veg 15 ,2208 KONGSVINGER<br>114 m <sup>2</sup> 2016 2 sov | 29-03-2021 | 1 250 000 | <b>1 200 000</b> | 2 637 600 | 3 837 600 | <b>33 663</b>       |

### 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

|                                        |            |                |
|----------------------------------------|------------|----------------|
| Felleskostnader pr. år                 | Kr.        | 178 620        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>178 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 700 000        |
| Carport                                                                                                    | Kr.        | 100 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 760 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>3 760 000</b> |

### Tomteverdi

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

|                                                   |            |   |                |
|---------------------------------------------------|------------|---|----------------|
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr.        | + | 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> |   | <b>800 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 550 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                             |                                   |
|-------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
|             | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                         | Sekundærareal (S-ROM)             |
| 1. Etasje   | 66                            | 59    | 7     | Bad , Kjøkken , Entré , Hall m/trapp , Stue | Utv. Bod (adkomst utenifra)       |
| Underetasje | 60                            | 43    | 17    | Bad , Gang/trapp, Soverom , Soverom 2       | Bod , Utv. Bod (adkomst utenifra) |
| <b>Sum</b>  | 126                           | 102   | 24    |                                             |                                   |

### Kommentar

2 Boder med utv. adkomst er medtatt i arealet (7m2 hver).  
I tillegg carport på ca. 18m2, entreplating ca. 9,5m2, stuebalkong 6,5m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Hele boligen er bygget

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 13.9.2022 | Lars Oskar Melbye | Takstmann     |
|           | Steinar Midtgård  | Kunde         |
| 13.9.2023 | Lars Oskar Melbye | Takstingeniør |
|           | Steinar Midtgård  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 31   | 253  |      | 0    | 1445.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Jomfru Bakkes veg 11

#### Hjemmelshaver

Liakollen Iii Borettslag

#### Kommentar

Arealet gjelder hele bnr/borettslaget

### Andelsobjekt

| Boligselskap              | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /LIAKOLLEN III BORETTSLAG | 925766410 |           | Kobbl            | Midtgård Steinar          |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld       |
|--------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 7            | 1 190 400            | 11 607    31.12.2021 | 2 777 600    25.08.2022 |

## Årsregnskap

|                      |          |                                       |              |
|----------------------|----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2021     | Samlet aksjekapital:                  | 50 000       |
| Omløpsmidler:        | 142 524  | Samlet innskuddskapital:              | 12 255 000   |
| Kortsiktig gjeld (-) | - 50 289 | Langsiktig gjeld (+):                 | + 28 595 000 |
| Disponible midler:   | 92 235   | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 40 850 000   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på ende i et relativt nytt regulert boligområde i Liakollen på Kongsvinger. Et høydedrag med utsikt over landskapet og festningen/sentrum. Ca 2,5 km til sentrum. Kongsvinger har de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, svømmehall, sykehus, rådhus, buss-/jernbanestasjon med gode kollektivforbindelser etc. Barnevennlig område med kort vei til barnehage, barneskole og turterreng. Felles lekeplass.

Det er ca 94 km til Oslo, ca 65 km til Gardermoen og ca 45 km til Charlottenberg i Sverige.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra asfalterte Jomfru Bakkens veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: 0002D-E1 Marikollen – Liakollen

### Om tomten

Asfaltert innkjøring/parkering og helt inn i carport. Hage med gress.

## Siste hjemmelsovergang

|            |      |
|------------|------|
| Kjøpesum   | År   |
| 41 131 518 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                  | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|----------------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 07.09.2022 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Eier              | 13.09.2022 | Påviste og ga opplysninger | Ingen     | 0     | Nei     |
| Reguleringsplaner |            |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 14.09.2023 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Situasjonskart    | 14.09.2023 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  | 14.09.2023 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Forretningsfører  | 25.08.2022 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Årsregnskap       | 31.12.2021 |                            | Innhentet | 0     | Nei     |
| Teknisk etat      |            | "Meglerpakke"              | Innhentet | 0     | Nei     |
| Tegninger         |            |                            | Innhentet | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendige. 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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-norsktakst/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/IN1091>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                 |                                                                     |                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Oppdragsnummer                                                  | 24-22-0197                                                          |                                   |             |
| Adresse                                                         | Jomfrubakkesvei 11                                                  |                                   |             |
| Postnummer                                                      | 2208                                                                | Poststed                          | Kongsvinger |
| Er det dødsbo?                                                  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Salg ved fullmakt?                                              | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| Når kjøpte du boligen?                                          | 2020                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2år1mnd     |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? |                                                                     | Polise/avtalenr.                  |             |
| Selger1fornavn                                                  | Steinar                                                             | Selger1etternavn                  | Midtgård    |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Når

Verdi

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

#### Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 selskapet 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 overtagelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

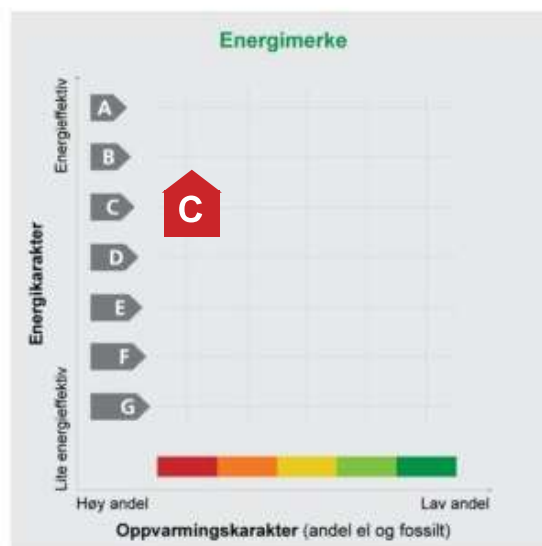
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Midtgård, Steinar

-----  
*Signert av*



|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                   | Jomfru Bakkes veg 11                 |
| Postnr                    | 2208                                 |
| Sted                      | KONGSVINGER                          |
| Andels-<br>/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                      | 31                                   |
| Bnr.                      | 253                                  |
| Seksjonsnr.               | 0                                    |
| Festenr.                  | 0                                    |
| Bygn. nr.                 | 300605387                            |
| Bolignr.                  | H0101                                |
| Merkenr.                  | 09bb66f7-a0e0-4e37-976f-627c176a80c2 |
| Dato.                     | 26 Sep 2022                          |



Innmeldt av \*\*\*\*\*

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

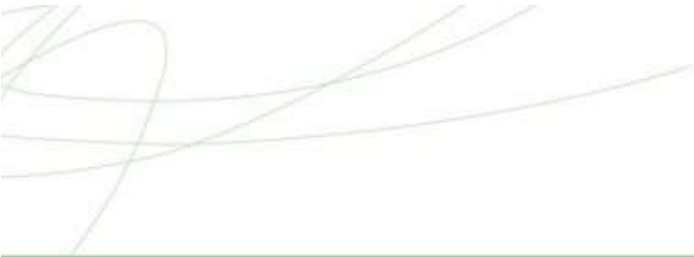
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

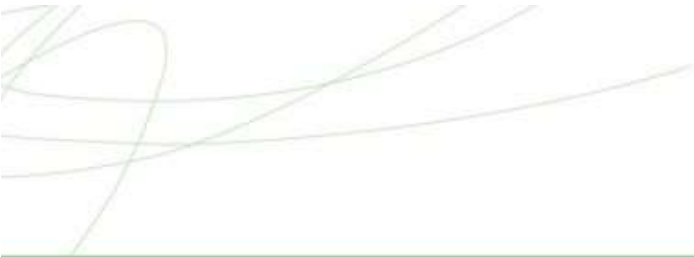
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Småhus       |
| Bygningstype:            | Annet småhus |
| Byggeår:                 | 2020         |
| Bygningsmateriale:       | Tre          |
| BRA:                     | 126          |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Oppvarming:  | Gass<br>Elektrisk |
| Ventilasjon: | Mekanisk avtrekk  |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jomfru Bakkes veg 11  
Postnr/Sted: 2208 KONGSVINGER  
Bolignr: H0101  
Dato: 26.09.2022 11:54:54  
Energimerkenr: 09bb66f7-a0e0-4e37-976f-627c176a80c2  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 31  
Bruksnr: 253  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300605387

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Jomfru Bakkes veg 11

Nabolaget Kurud - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Marikollen skole<br>Linje B82, 716, 741, 746, 749 | 4 min<br>0.3 km |
| Kongsvinger stasjon<br>Linje F1, L14x, R14        | 5 min<br>2.7 km |
| Oslo Gardermoen                                   | 1 t 2 min       |

## Skoler

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Marikollen skole (1-7 kl.)<br>311 elever, 18 klasser           | 6 min<br>0.5 km |
| NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser           | 8 min<br>3.5 km |
| Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>530 elever, 40 klasser  | 9 min<br>3.9 km |
| Øvrebyen videregående skole<br>450 elever, 17 klasser          | 7 min<br>3.6 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger<br>90 elever, 3 klasser | 7 min<br>3.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

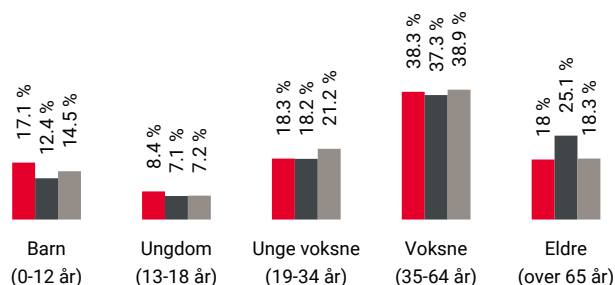
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Kurud       | 1 424     | 614           |
| Kongsvinger | 12 009    | 6 585         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Marikollen barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 9 min<br>0.7 km  |
| Lia barnehage (0-5 år)<br>104 barn       | 18 min<br>1.5 km |
| Langeland barnehage (1-5 år)<br>74 barn  | 7 min<br>3.2 km  |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Rema 1000 Kurudsand | 20 min |
| Kiwi Kongssenteret  | 5 min  |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

|   |                           |        |   |
|---|---------------------------|--------|---|
| ⚽ | Marikollen skole          | 6 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |   |
| ⚽ | Digerudlia ball-løkke     | 23 min | 🚶 |
|   | Ballspill                 | 2 km   |   |
| 🏊 | SKY Fitness Kongsvinger   | 6 min  | 🚗 |
| 🏊 | Sportica Langeland        | 7 min  | 🚗 |

## Boligmasse



75% enebolig  
3% rekkehus  
2% blokk  
20% annet

## Varer/Tjenester



Kongssenteret

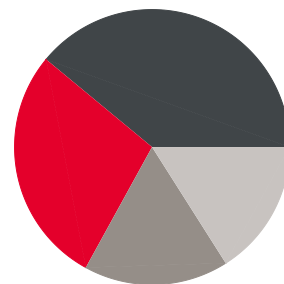
5 min 🚗



Apotek 1 Kongssenteret

5 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
17% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

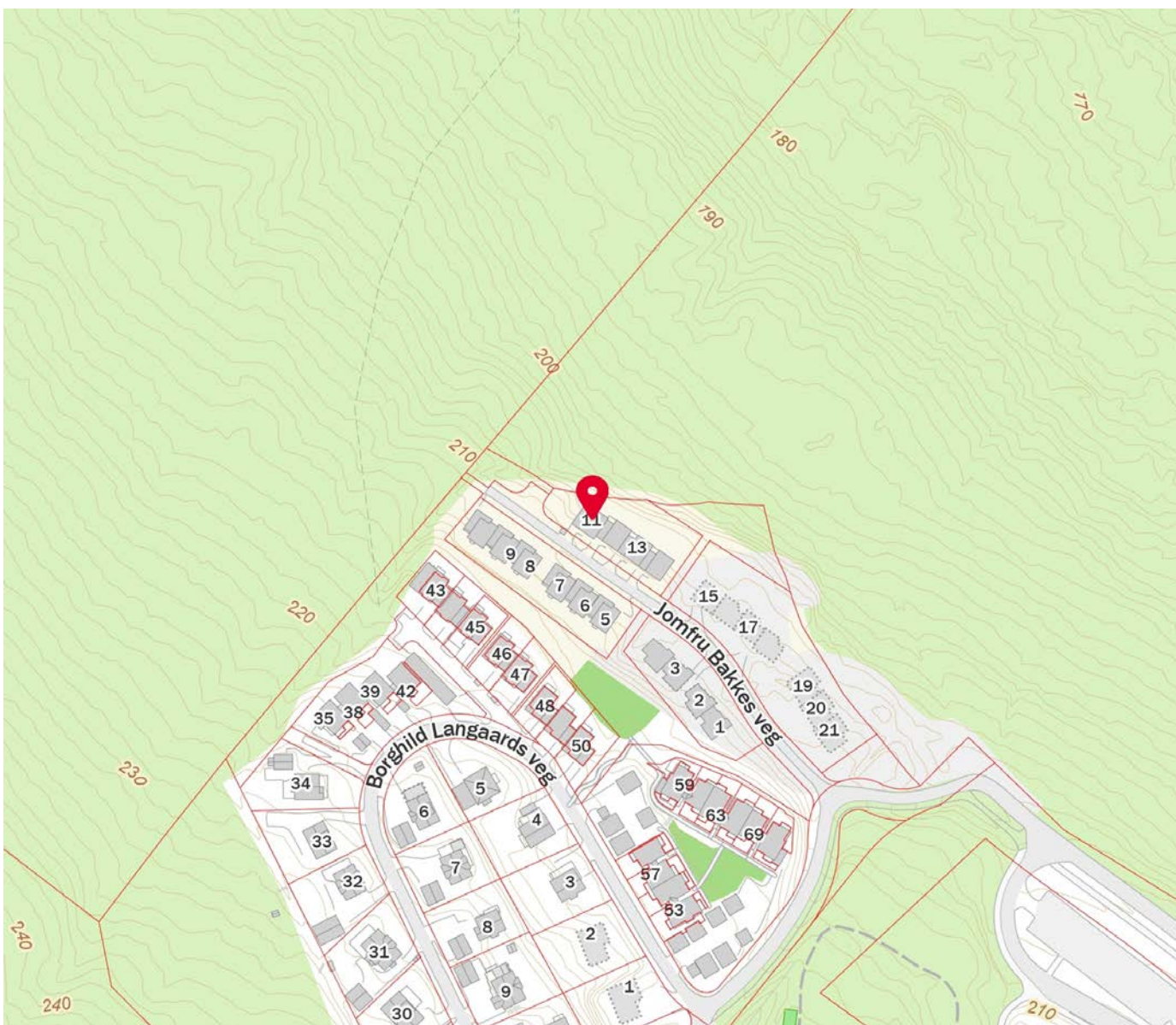
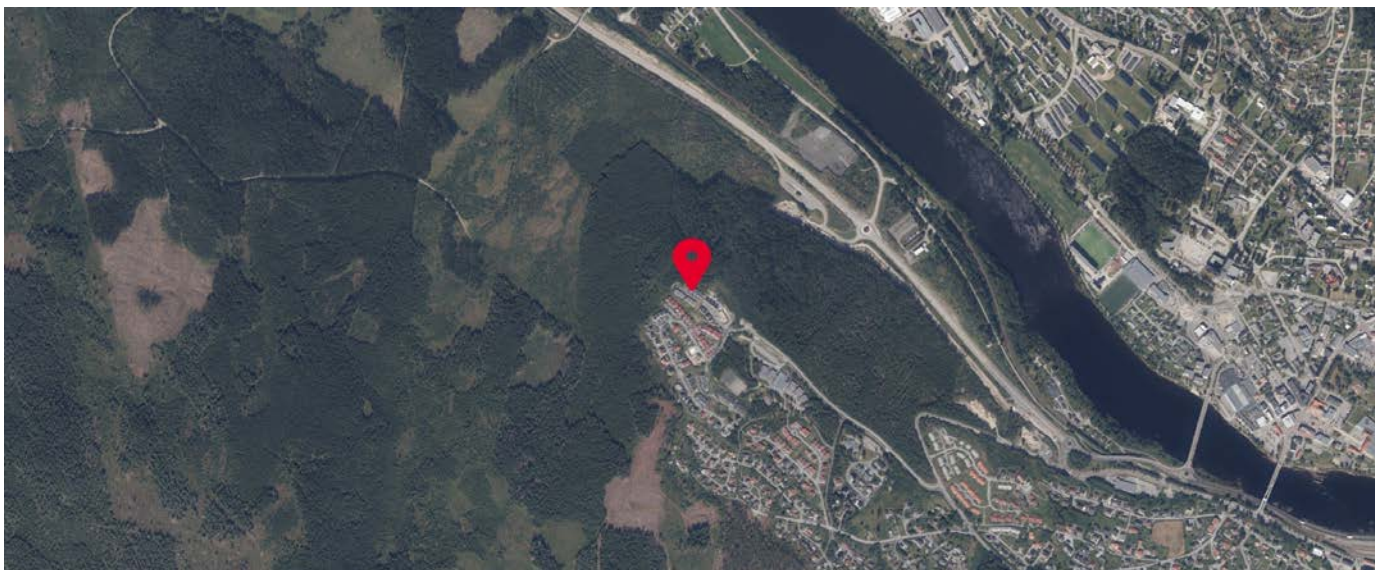
50%

Kurud  
Kongsvinger  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jomfru Bakkes veg 11  
2208 KONGSVINGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marcus Møllhaug Buringrud

**Telefon:** 406 15 295  
**E-post:** marcus.buringrud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre