

The image shows a bright, modern interior space. In the foreground, a light-colored sectional sofa with several cushions is positioned. A large abstract painting with green and yellow wavy patterns hangs on the wall. A stone pillar separates the living area from the dining area. In the background, a dining table with four chairs is set up, and a large window offers a view of the outdoors. A modern chandelier hangs over the dining table.

aktiv.

Gråspurvvegen 58, 2209 KONGSVINGER

**Koselig rekkehus i veletablert og
barnevennlig område * Garasje *
Solrik terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 784 630,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 594 233,-
Felleskostn.: Kr 7 500,-
Selger: Lida Ziai
Ghulam Daoud Ataie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 139/159 kvm
Tomtstr.: 14287.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 81
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1202260031

Koselig rekkehus i veletablert område

Rekkehus beliggende i veletablert og barnevennlig område i Gråspurvvegen 58 på Vennersberg i Kongsvinger. Her er det kort vei til barnehager, barneskole og nærbutikk. Flotte turområder i nærområdet, flere lekeplasser og fotballbane. Passer fint for barnefamilier.

Rekkehuset er over tre etasjer med nyere kjøkken, stue med utgang til terrasse med kveldssol, tre soverom, eldre bad, wc-rom, kjellerstue, vaskerom og boder. Garasje i felles anlegg med el-port.

Utearealer er enkelt opparbeidet med plen og diverse prydbusker. Gjerde rundt tomt ved stue.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 19 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken

BRA-e: 4 kvm Utvendig sportsbod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14287.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Rekkehuset ligger vestvendt i tilnærmet flatt terreng og med kveldssol på terrassen.

Utearealer er enkelt opparbeidet med plen og diverse prydbusker.

Gjerde rundt tomt ved stue.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i veletablert og barnevennlig område i Gråspurvvegen 58 på Vennersberg i Kongsvinger. Kort vei til barnehager, barneskole og nærbutikk.

Flotte turområder i nærområdet, flere lekeplasser og fotballbane. Bussholdeplass i nærheten med bybuss to ganger i timen i tidsrommet 6-21, som korresponderer med tog til/fra Oslo.

Ca to km til sentrum syd med jernbane-/busstasjon, forretninger og spisesteder, og ca tre km til sentrum nord med videregående skoler, forretningsentre, svømmehall, idrettshall, kino-/teatersal, spisesteder, offentlige kontorer m.m.

Ca 69 km til Gardermoen, ca 96 km til Oslo og ca 43 km til Sverige med handelsstedet Charlottenberg med gode shoppingmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Vinger barnehage ligger i naturskjønne omgivelser i Bokfinkvegen på Vennersberg. Barnehagen har seks avdelinger fordelt på to (Bokfinkvegen og Kråkevegen) hus for barn i alderen 0-5 år.

Eiendommen sokner til Vennersberg barneskole (ca 600 m) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 3,8 km).

Ca 1,5 km til Kongsvinger Montessoriskole, 1-10 trinn.

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

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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

Offentlig kommunikasjon

Ca 3 minutters gange til bussholdeplass med bybuss to ganger i timen mellom kl 06.00-21.00. Her stopper også flere skolebusser.

Ca 1,9 km til Kongsvinger stasjon med togforbindelser til Oslo/Asker og til Sverige.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus i rekke oppført i 1975 etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Kjeller i betongkonstruksjoner.

Malte trevinduer fra 2017 med 3-lags isolerglass.

Koblet kjellervindu.

Malt inngangsdør med glass i dørblad og sikkerhetslås.

Terrassedør fra 2017 med 2-lags isolerglass.

Stueterrasse på 19 m² i trekonstruksjoner med spaltegulv, og rekkverk med liggende spiler og håndlist, samt en port.

Levegger mot nabo og trapp til terreng.

Trapp med repos ved inngangsparti.

Sportsbod med grus terrenggulv og låsbar dør.

Garasje på 16 m² i felles anlegg.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med stående malt panel.

Tette skillevegger.

Pulttak i trekonstruksjoner tekket med bølgetakplater.

Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det har vært tett avløp på servant på badet, som står tett fortsatt.

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

Hvem ble arbeidet utført av? Faglært

Et kjellervindu blir byttet av borettslaget. Jobben utføres 24.02.2026.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja
Tett avløp på badetrom under servant.

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

Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? Nei

Vi har bare fjernet gamle tapeter på kjellervegen og malt veggene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

43. Tilleggs kommentar:

Det finnes to vedovner/peis i eiendommen som aldri har vært brukt, men kan brukes.

Innhold

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

2. etasje: Gang, wc-rom, bad og tre soverom.

Kjeller: Kjellerstue, vaskerom og to boder.

Standard

Koselig rekkehus med fin intern beliggenhet.

Innvendige overflater med en normal bruksslitasje.

Gulvflater med laminat og vinylbelegg.

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

Himlinger med slette malte tak, tak-ess og malt panel.

Malte lister.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1. til 2. etasje. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1. etasje til kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Malte slette dører fra byggeår.

Dør med sprosseglass mellom entré og gang med trapp.

Garderobeskap på et soverom.

Boder med plassbygde hyller.

Kjøkken

"Nyre" hesteskoformet kjøkkeninnredning med slette høyglansfolierte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blande batteri, kitchen wall mellom benk og overskap, to høyskap, ventilatorhette med kullfilter, samt innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap.

Bad

Badet har vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og slett malt tak. Innredet med porselensvask, speil og badekar med veggdusj. Stråleovn.

Toalettrom

Rommet har vinylfliser på gulv fra 2025, malt glassfiberstrie på vegger og slett malt tak. Gulvstående toalett og porselensvask. Takventil.

Vaskerom

Vaskerommet har ubehandlet betonggulv, slette malte vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder er plassert her.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2013, plassert på vaskerom.

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

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på wc-rom, bad og vaskerom.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Rom Under Terreng

Det er avvik:

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking.

Ventilasjon

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

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Eldre overflater.

Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Tett avløpsrør ved vask. Badekar med dusjgarnityr ved vindu er ikke å anbefale.

Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Vaskerom > Generell

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort opp gjennom årene:

2026: Malt panel og tapetsert stue

2025:

Vinylfliser på gulv på toalettrom

Malt vegger i kjellerstue

2024: Nye innvendige avløpsrør og vannrør
2023: Rekkehuset malt utvendig
2022: Nye utvendige takplater og beslag
2017: Nye vinduer og terrassedør
2013: Ny 200 l varmtvannsbereder
2001: Tilbygget sportsbod

TV/Internett/Bredbånd

Det er montert opplegg for TV og internett i hver leilighet. Fast pakke inngår i felleskostnadene.

Standard dekoder og modem er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg. Ved overtakelse må leverandør informeres, både av selger og kjøper.

Parkering

Garasje i felles anlegg.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86200241

Radonmåling

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

Diverse

Borettslaget har deltidsvaktmester.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på bad, og vedovn i kjellerstue.
En-løps elementpipe i Lecastein med mulighet for vedovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 809 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 818 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 821 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 567 661 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 270 644 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader per måned kr 7 500,- fordelt på:

Avdrag kr 972,-

Felleskostnader kr 3 984,-

Renter kr 2 544,-

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, samt kommunale avgifter og eiendomsskatt, og TV/Internett.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 500

Andel Fellesgjeld

Kr 784 630

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2026

Andel fellesformue

Kr 54 158

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gråspurvvegen Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

950883561

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Gråspurvvegen Brl, med organisasjonsnummer 950 883 561, ligger i Kongsvinger kommune og består av 46 andeler. Forretningsfører for selskapet er Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL.

Borettslaget har deltidsvaktmester.

Borettslaget har egne retningslinjer for byggemessige tiltak. Det skal bl.a. meldes til styret ang. våtromsarbeider, innredning av kjeller, montering av varmepumpe, trampoline, opparbeidelse av p-plass og innglassing av terrasse/lysthus ved bruk av eget skjema. Kontakt megler for mer info.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364228973, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 19.02.2026: kr 27 736 023

Andel av saldo: kr 602 957

Første termin/første avdrag 30.12.2021(siste termin 30.09.2051)

Annuitet over 30 år

Lånenummer: 16369007835, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 19.02.2026: kr 8 356 989

Andel av saldo: kr 181 674

Første termin/første avdrag 30.12.2024(siste termin 30.09.2054)

Annuitet 30 år

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagets bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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. Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 8 406,-

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

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr -7 924 110,- som overføres fra borettslagets egenkapital.

Bokført egenkapital pr 31.12.2024: kr -14 284 477,-

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025 viser et overskudd.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Husdyr kan holdes etter søknad til styret. Det skal påses renslighet i leiligheten og innenfor boligområdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Andelseieren er ansvarlig for eventuell veranda og asfalt. I de boliger der andelseierne har fått tillatelse til å sette opp eget tørkestativ, er andelseierne ansvarlig for vedlikehold av disse. Andelseierne er selv ansvarlig for innredning som er gjort i kjeller. Eventuell skade som følge av for eksempel fukt, dekkes av andelseier.
- (8) Andelseiere med trampoline i egen hage må selv være ansvarlig for vedlikehold og sikkerhet.

Dugnad

Borettslagets styre kan utlyse dugnad til arbeidsoppgaver innenfor borettslagets område.

Felles vedlikehold utføres på dugnad og utgiftene fordeles i henhold til "Avtale om parkeringsplasser".

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 81 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 22 i Gråspurvvegen Borettslag A/l med orgnr. 950883561

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/26/81:

28.03.1978 - Dokumentnr: 1893 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1978 - Dokumentnr: 1894 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1975 - Dokumentnr: 6309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:26 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 985493 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:26 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.11.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Ingen merknader.

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

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

Kjøper påtar seg risikoen for ovennevnte forhold.

Forretningsfører opplyser at første innflytting var 01.11.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et regulert område:

Reguleringsplaner:

Id: 7303 - Vennersberg II

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.11.1974

Delareal: 12 297 m²

Formål: Boliger

Delareal: 1 568 m²

Formål: Kjørevei

Id: 7105 - Vennerberg I

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 31.08.1972

Delareal: 178 m²

Formål: Kjørevei

Id: 7303C - Vennersberg II Endring forretning

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.09.1975

Id: 7604 - Vennersberg skole

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 20.02.1976

Delareal: 17 m2

Formål: Blokkbebyggelse

Feltnavn: F 10.5

Delareal: 225 m2

Formål: Kjørevei

Feltnavn: Servicegate

Det foreligger per 19.02.2026 ikke planlegging på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 legalpant 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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 000,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 300,-. Utleggene omfatter grunnpakke brl, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler MNEF
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026





























Plantegning

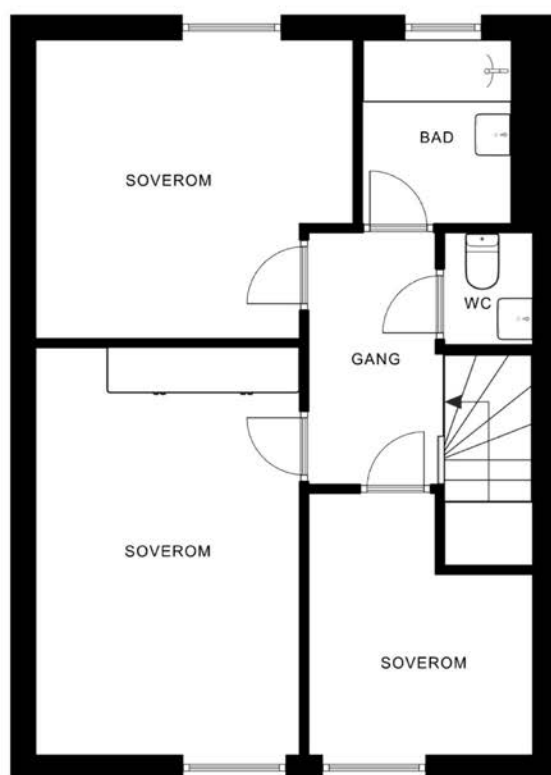


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gråspurvvegen 58 , 2209 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 26, bnr. 81

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2052

Referansenummer: XY4836

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer fra 2017 med 3-lags isolerglass. Koblet kjellervindu.
Malt inngangsdør med glass i dørblad og sikkerhetslås. Terrassedør fra 2017 med 2-lags isolerglass.
Terrasse v/stue på 19 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk med liggende spiler og håndlist, samt en port. Levegger mot naboer. Trapp til terreng.
Trapp m/repos i inngangsparti.
Sportsbod m/grus terrenggulv. Låsbar dør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminat gulv. Vinylbelegg.
Vegger. Tapet. Malt panel. Malt MDF. veggplater. Slette malte vegger.
Tak. Slette malte tak. Tak-ess. Malt panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Enløps elementpipe i lecastein med mulighet til vedovn i stue og kjellerstue. Feielluke i kjellerstue.
Kjeller i betongkonstruksjoner. Det er ikke målt fukt i grunnmur.
Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.
Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.
Malte, slette dører fra byggeår. Dør m/sprossglass mellom entre og gang m/trapp.
Garderobeskap i ett soverom. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Speil. Badekar m/dusjgarnityr.
Stråleovn.

Vaskerom. Ubehandlet betonggulv, slette malte vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

"Nyere" hestekoformet kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog.
Slette høyglansfolierte dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri.
Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.
Ventilatorhette m/kullfilter over platetopp.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Vinylfliser (2025) på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget
Avløpsrør av plast.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Naturlig avtrekk på toalettrom, bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.
200 l varmtvannsbereder fra 2013, plassert i vaskerom.
Leiligheten har elektriske panelovner. Stråleovn på bad.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

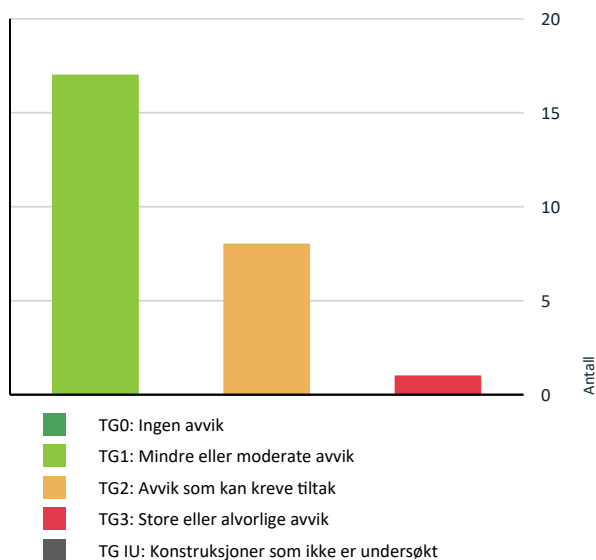
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

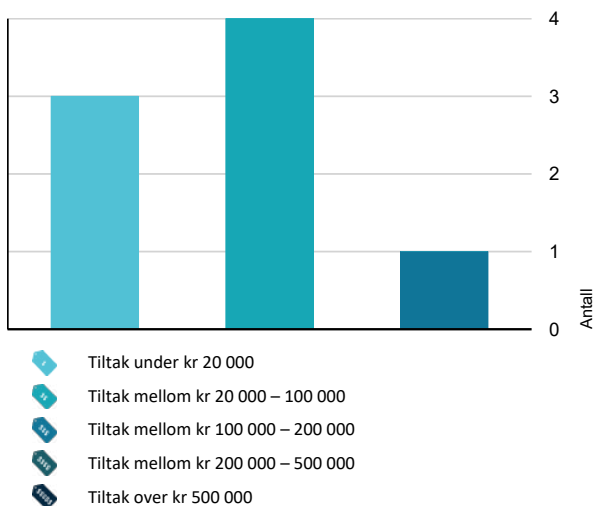
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Spesialrom > 2 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygget sportsbod.
2007	Modernisering	Rekkehuset utvendig oppgradert.
2013	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereder.
2017	Modernisering	Nye vinduer og terrassedør.
2022	Modernisering	Nye utvendige takplater og beslag.
2023	Modernisering	Rekkehuset malt utvendig.
2024	Modernisering	Nye innvendige avløpsrør og vannrør.
2025	Modernisering	Vinylfliser på gulv i toalettrom.
2025	Modernisering	Malt vegger i kjellerstue.
2026	Modernisering	Malt panel og tapetsert stue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer fra 2017 med 3-lags isolerglass. Koblet kjellervindu.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 1 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad og sikkerhetslås. Terrassedør fra 2017 med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue på 19 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk med liggende spiler og håndlist, samt en port. Levegger mot naboer. Trapp til terreng.
Trapp m/repos i inngangsparti.
Sportsbod m/grus terrenggulv. Låsbar dør.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminat gulv. Vinylbelegg.
Vegger. Tapet. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.
Tak. Slette malte tak. Tak-ess. Malt panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med mulighet til vedovn i stue. Vedovn i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner. Det er ikke målt fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borettslaget bør gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.



TG 1 Innvendige dører

Malte, slette dører fra byggeår. Dør m/sprossglass mellom entre og gang m/trapp.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromstapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Speil. Badekar m/dusjgarnityr. Stråleovn.

2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 90 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

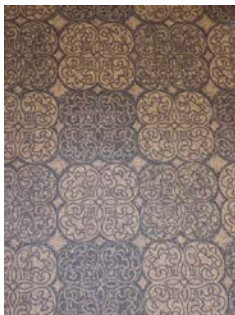
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn oppgradering av vinylbelegg på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Porselensvask, speil, badekar m/dusjgarnityr. Stråleovn. Tett avløpsrør v/vask. Badekar v/vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tett avløpsrør v/vask. Badekar m/dusjgarnityr v/vindu er ikke å anbefale

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Installer dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

To veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

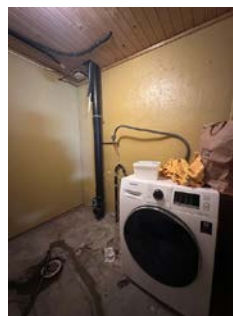
Tilstandsrapport



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom. Ubehandlet betonggulv, slette malte vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Nyere" hestekoformet kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette høyglansfolierte dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (løst -TG 2). Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilatorhette m/kullfilter over platetopp.



Tilstandsrapport



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette m/kullfilter over platetopp.



SPESIALROM

2 - ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vinylfliser (2025) på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder fra 2013, plassert i vaskerom.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Leiligheten har elektriske panelovner. Stråleovn på bad.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

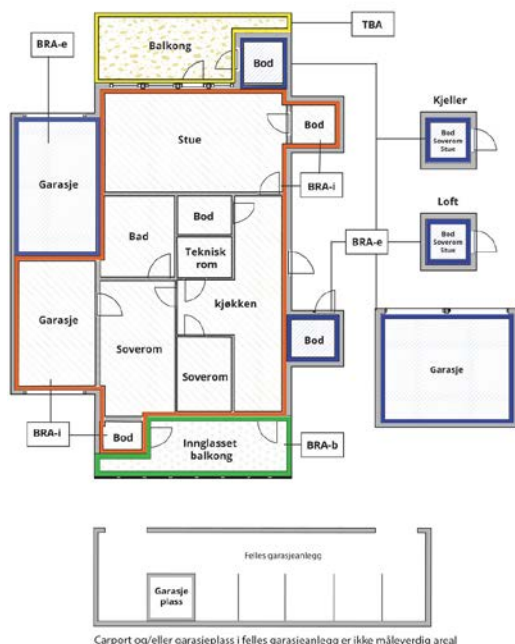
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	49			49	
1 - Etasje	52	4		56	19
Kjeller	38			38	
SUM	139	4			19
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 - Etasje	Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken	Sportsbod	
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ghulam Daoud Ataie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	26	81		0	14285.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gråspurvvegen 58

Hjemmelshaver

Gråspurvvegen Borettslag AI

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22/GRÅSPURVVEGEN BORETTSLAG AL	950883561	22	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Ataie Ghulam Daoud, Ziai Lida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	30 000	54 158	784 630

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	9 310 156	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	- 3 434 101	Langsiktig gjeld (+):	+ 41 502 716
Disponible midler:	5 876 055	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	41 502 716

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten er beliggende i Gråspurvvegen 58 . Et boligområde på Vennersberg, med blokkbebyggelse og rekkehus. Det er ca. 2,5 km til Kongsvinger sentrum. Rekkehuset ligger vestvendt i tilnærmet flatt terreng og kveldsol på terrassen. Umiddelbar nærhet til barnehage, barneskole, nærbutikk og bybussholdeplass.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat. Utearealer er enkelt opparbeidet med plen og div. prydbusker. Gjerde rundt tomt v/stue..

Forkjøpsrett

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86200241	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, teknet med bølgetakplater. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått	11	Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	03.03.2026		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Lida Ziai</i>
Selger 2: fornavn og etternavn <i>Ghulam Daoud Atai</i>
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Graspuvægen 58</i>	Postnummer <i>2209</i>	Sted <i>Kongsvingen</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2025 Februar</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det har vært en tett avløp på serpant i bade som står tett fortsatt!
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført en kelles vindu ble byttet av borettstaket. Jobben utføres 24.02.26

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort en tett avløp på badetrom under servant.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Utaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badetromsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere:
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere:
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere:
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere: <i>Vi har bare fjernet gamle tapetter på kjeller veggen og malet veggene,</i>
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere:

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere:
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Det finnes 2 vedovn/peis i eiendommen
Som har aldri brukt men kan brukes.

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Kongsvingen</i>	Selger 1: dato <i>19.02.26</i>	Selger 1: underskrift <i>Lide Zhai</i>
Selger 2: sted <i>Kongsvingen</i> <i>Ghulam Daoud</i>	Selger 2: dato <i>19.02.26</i>	Selger 2: underskrift <i>G. G. Daoud</i>
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspiktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspiktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye buektbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtakelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

- utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat
- rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversett fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.



Adresse

Gråspurvengen 58, 2209 KONGSVINGER

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270930

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18751364

Gårdsnummer

26

Bruksnummer

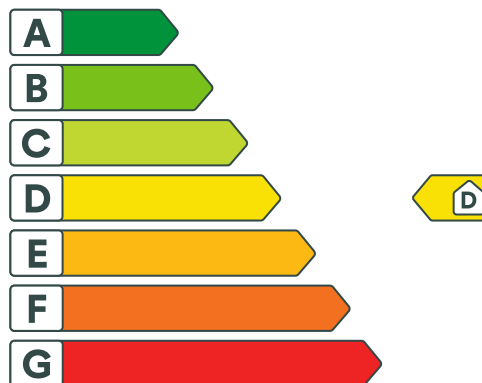
81

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

234,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

273,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 997 kWh



Gråspurvvegen 58, 2209 KONGSVINGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gråspurvvegen 58, 2209 KONGSVINGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Gråspurvvegen 58 - Nabolaget Vennersberg - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennersberg	3 min
Linje B81, 740, 744, 748, 749, 752, 753	0.3 km
Kongsvinger stasjon	21 min
Linje F1, R14, 70	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.)	7 min
286 elever, 16 klasser	0.6 km
Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min
73 elever, 3 klasser	1.5 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	7 min
96 elever, 6 klasser	3.3 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
511 elever, 35 klasser	3.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	7 min
90 elever, 3 klasser	3.2 km
Sentrum videregående skole	8 min
600 elever, 39 klasser	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Glåmdal Bilsenter, Kongsvinger	13 min
Circle K Kongsvinger	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

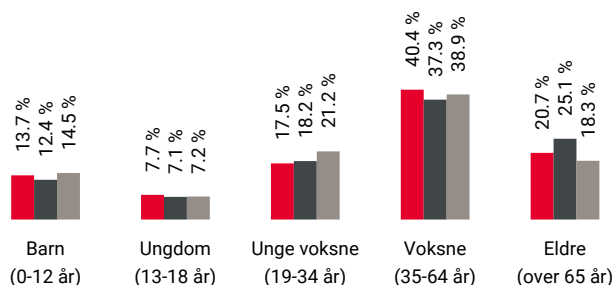
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vennersberg	1 316	702
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinger barnehage Avd Vennersberg (1-3 ...)	2 min
37 barn	0.2 km
Vinger barnehage Avd Amundheimet (3-5...)	9 min
53 barn	0.8 km
Puttara Fus barnehage (1-5 år)	15 min
142 barn	1.3 km

Dagligvare

Joker Kongsvinger	2 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Rasta	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



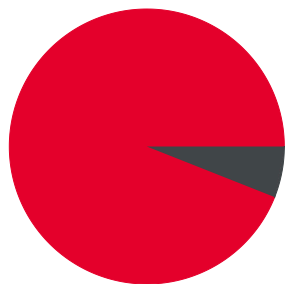
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Vennersberg ball-løkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Vennersberg kunstgressbane	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
🚴 Sportica Rasta	14 min	🚶
🚴 SKY Fitness Kongsvinger	18 min	🚶

Boligmasse



■ 94% rekkehus
■ 6% annet

«En plass der man kan senke skuldrene, og mennesker kan vokse, og blomstre.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kongssenteret

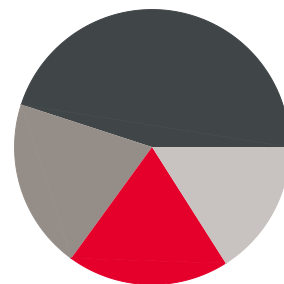
6 min 🚗



Apotek 1 Kongsvinger

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



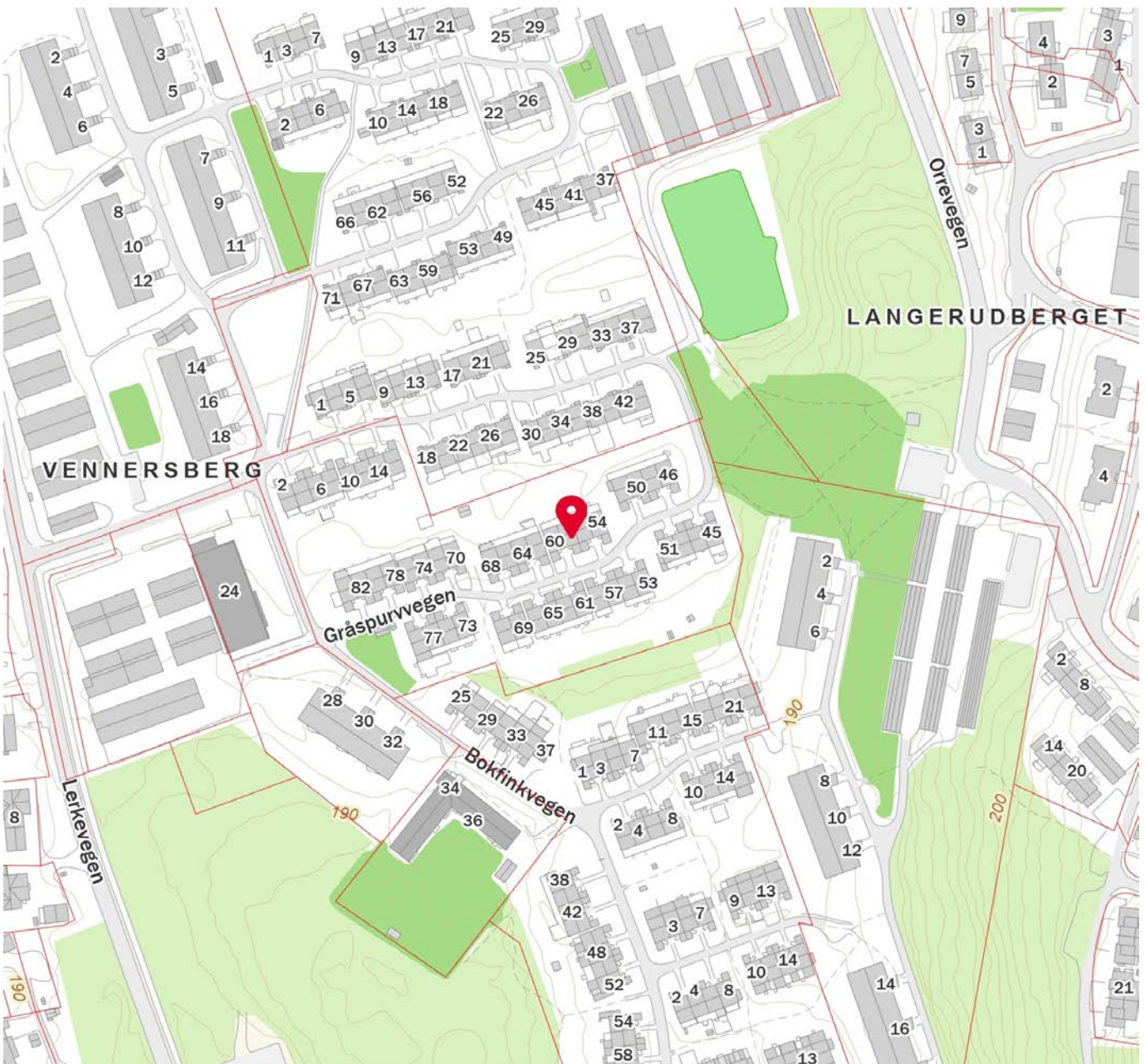
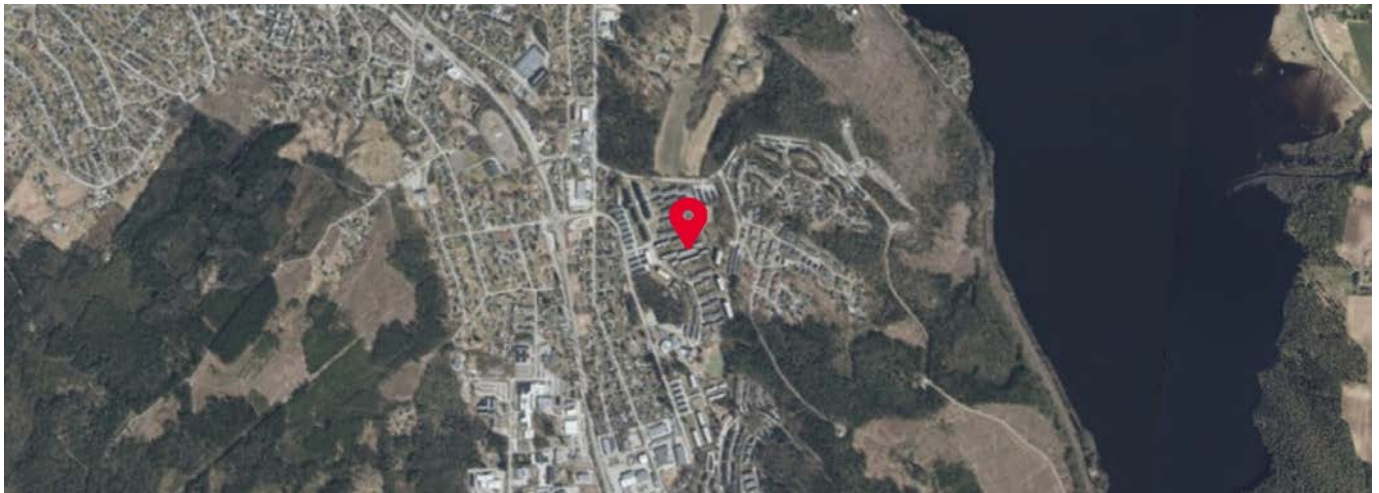
0%

54%

■ Vennersberg
■ Kongsvinger
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

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

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gråspurvvegen 58
2209 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre