

Waldemar Carlsens veg 16, 2214 KONGSVINGER

**Velholdt og innholdsrik enebolig  
med hybelleilighet i veletablert og  
attraktivt nabolag!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

## Marcus Møllhaug Buringrud

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

**Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger**  
Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 408 740,-  
**Selger:** Olav Sondre Strand

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 209/213 kvm  
**Tomtstr.:** 1196.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 111  
**Oppdragsnr.:** 1202240159

# Velholdt og innholdsrik enebolig med hybelleilighet i veletablert og attraktivt nabolag!

Eneboligen ligger i et veletablert boligfelt på populære Langeland. Dette er et barnevennlig område, med kort avstand til barneskole og barnehage. Det er gangavstand til sentrum med forretninger, spisesteder, sykehus og aktivitetstilbud mm. Solrik tomt.

Eneboligen inneholder kjøkken, stue/spisestue, bad og 3 soverom på hovedplan. I 2. etasje er det en gang og to loftsrom. I kjelleren er det innredet hybelleilighet med egen inngang, som inneholder gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og bod. Boligen er mye oppgradert i senere år, bla. med noen nye overflater i 1. etasje, ny drenering, noen nye vinduer og nye inngangsdører. Kjelleren ble pusset opp i sin helhet fra 2015. Badet i 1. etasje må påregnes oppgradert.

Ønsker du god plass til hele familien, eller kanskje leieinntekter? - Valget er ditt!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	82
Forbrukerinformasjon .....	90
Budskjema .....	91



Eneboligen ligger i et veletablert boligfelt på populære Langeland.



Gode parkeringsmuligheter på tomten.



Velkommen inn!







Boligen er mye oppgradert i senere år, bla. med noen nye overflater i 1. etasje.



Det er tre soverom i 1. etasjen.





Eldre bad/vaskerosom inneholder benk med heldekkende vask, speil m/overlys, overskap, høyskap, frittstående klosett, porselensvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





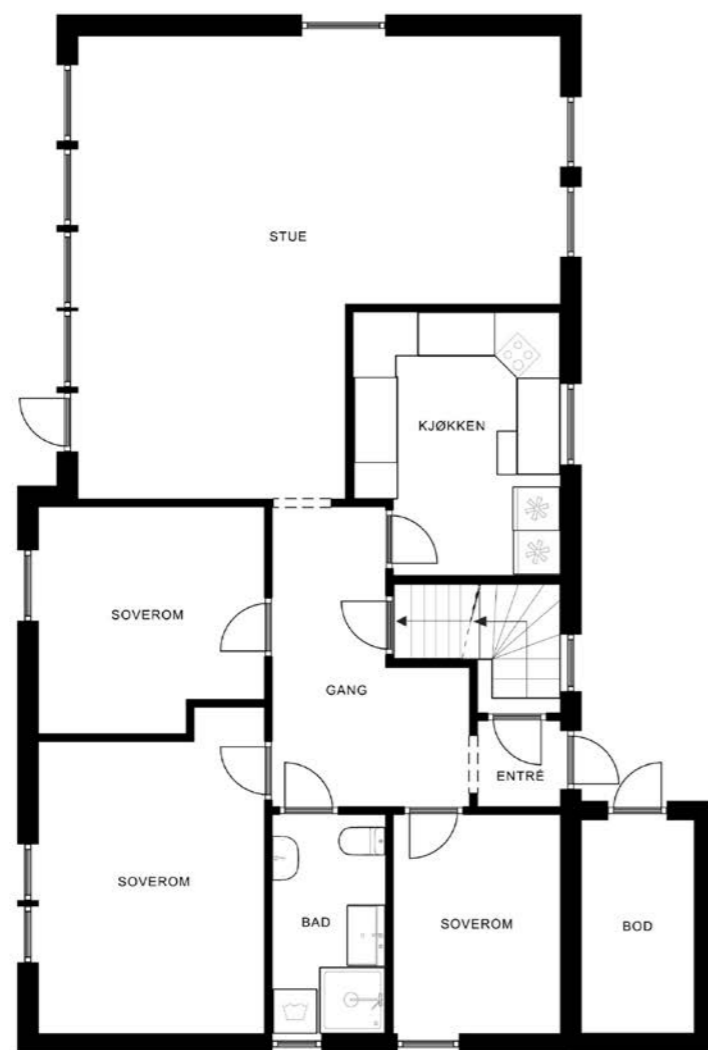
I kjelleren er det innredet hybelleilighet med egen inngang, som inneholder gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og bod.



Kjelleren ble pusset opp i sin helhet fra 2015.  
Flislagt bad/vaskerom som er bygget av fagfolk.

# Plantegning

## 1. etasje

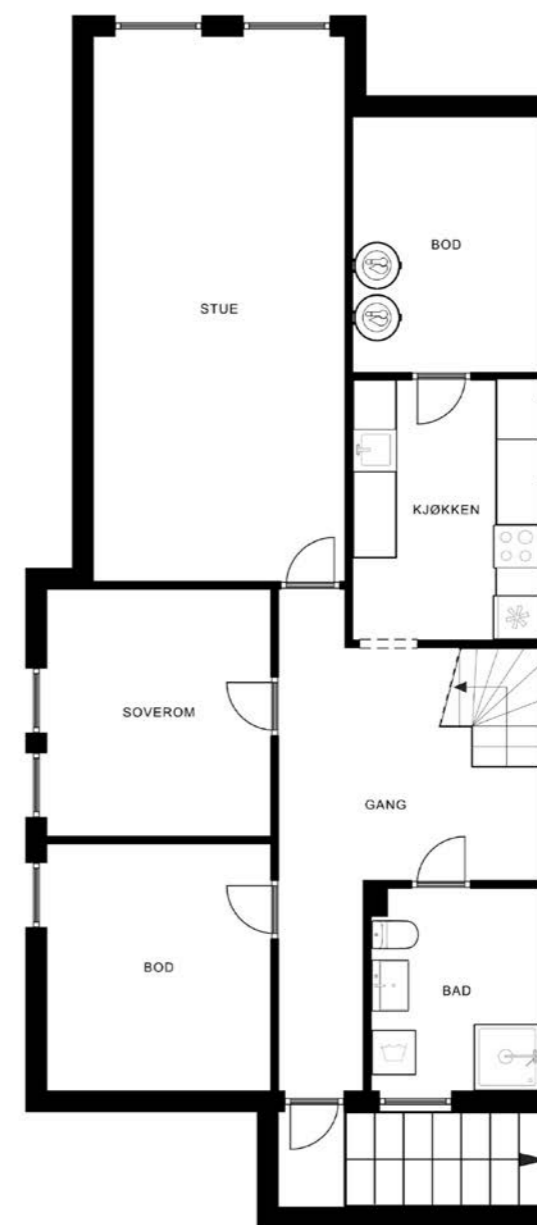


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

## Kjeller



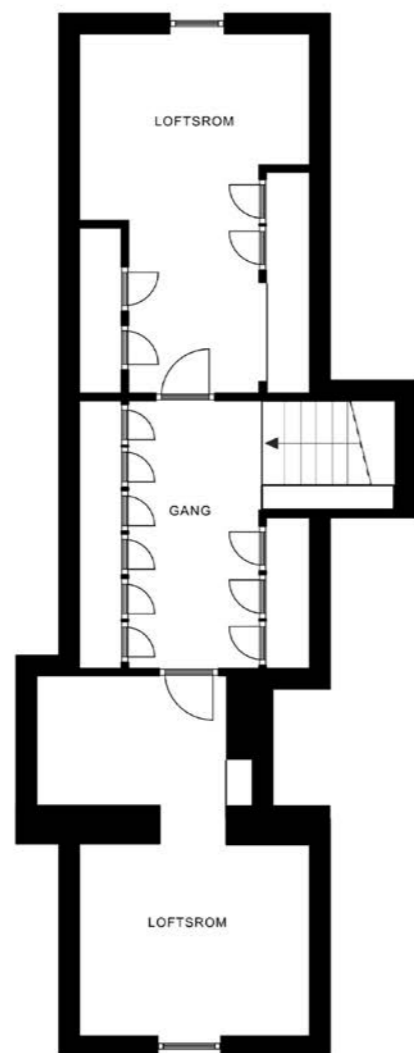
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# Plantegning

2. etasje




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



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





# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 209 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod

#### 1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Sportsbod

#### 2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Gang, loftrom/bod, loftrom/bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

3 m<sup>2</sup> Takoverbygget inngangsparti

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1196.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og er enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Det er gode solforhold på tomten.

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

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert boligfelt på populære Langeland. Dette er et barnevennlig område, med kort avstand til barneskole og barnehage. Det er gangavstand til sentrum, hvor man finner de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, dagligvareforretninger, kino, svømmehall, sykehus, idrettsanlegg og kaféer m.m. Det er heller ikke lange avstanden til skog og mark og strandpromenaden med gode tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. Meget gode solforhold.

Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4 mil til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til Langeland skole (1 km) og Kongsvinger ungdomsskole (3,1 km). Til NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) er det ca. 2,7 km. Gangavstand til videregående skoler og høyskolen.

Nærmeste barnehage er Vangen barnehage, som ligger ca. 700m unna boligen. Til Langeland barnehage er det ca. 1,1 km.

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

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Øvre Langelandsveg med linje 700, 702, 704 og 750 og ligger ca. 400m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 2,9 km unna boligen.

### Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig bygget i 1973.

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2021.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex. Ringmur under sportsbod er bygd innover. Tak tekket med Icopal Decra takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Enløps elementpipe i lecastein. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Panelen er slitt og det er synlig råte i noe panel. Saltak i trekonstruksjoner, isolert med 10 cm mialull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm 1

etg. fra 1985-1986-1988. I kjeller er det vinduer fra 2015 m/2-lag isolerglass og ventil i karm. På 1 soverom i 2 etg. er det et vindu med 2-lags isolerglass fra 2017. Malte koblet vinduer fra byggeår. Malte inngangsdører fra 2015 med glass i dørblad. Terrassedør fra byggeår m/2-lag isolerglass. Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Spotlight i takutsikk v/ inngangsparti. Trapp til terreng.

### Verditakst

Kr 4 300 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært. Nytt bad i kjeller. Filssenteret

Pkt 2,1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? - Alt er nytt

Pkt 2,2. Er arbeidet byggemeldt? - Flissenteret.

Pkt 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Ny hovedvannledning inn med stoppekran. Haget Rørleggerbedrift AS

Pkt 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Hadde fukt i kjeller så ble lagt ny drenering, pigget ut og støpt nytt gulv på begge soverom.

Pkt 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - På betongveg under bod ute



Pkt 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt elanlegg i kjeller og noe i 1. etg. Nytt inntaksskap med 2 målere og nye sikringssskap i begge boenheter. Bygde Elektrikeren AS

Pkt 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Elvia har hatt elsjekk og feil som ble oppdaget er utbedret.

Pkt 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært. Ny takteking ca. 2004. Arbeid utført av: Ukjent.

Pkt 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? - Kjellerleilighet.

Pkt 17,1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? - Kongsvinger Kommune.

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

Pkt 18,1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Kongsvinger kommune.

#### Innhold

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue og sportsbod  
2. etasje: Gang, loftrom/bod, loftrom/bod  
Kjeller: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod

#### Standard

Boligen er mye oppgradert i senere år, bla. med noen nye overflater i 1. etasje, ny drenering, noen nye vinduer og nye inngangsdører. Kjelleren ble pusset opp i sin helhet fra 2015, og er innredet som hybelleilighet. Det er egen inngang, men det også adkomst fra 1.etasje. Så hybelleilighet er ikke en separat boenhet. Oppe i 2. etasje er det innredet to loftrom som ikke er søkt om.

#### Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1. etg. og kjeller er oppgradert i perioden 2015 - 2023. Malte lister. Gulv med fliser, laminatgulv (m/noe svell på eldre overflater) og lakkert furu gulv. Vegger med malt mdf. veggplater, tapet, panel, malt panel og slette malte vegger. Tak med slette malt flater, Tak-ess, malt panel og panel. Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1. etg. til kjeller. Lakkert furuvanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist. Formpressede dører, malte glatte dører og fyllingsdør i furu.

#### Kjøkken i 1. etasje:

Køkkeninnredning med melaminbelagte skrog og malte fyllingsdører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

#### Kjøkken i kjeller:

Kjøkkeninnredning fra 2015 med melaminbelagte skrog og malte slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

#### Bad i 1.etasje:

Eldre bad/vaskerom med vinylbelegg m/oppbrett på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Inneholder benk med heldekkende vask, speil m/overlys, overskap, høyskap, frittstående klosett, porselensvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak.

#### Bad i kjeller:

Bad/vaskerom fra 2015 som er bygget av fagfolk. Badet har fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Inneholder benk med heldekkende vask, overskap m/speildør og overlys, frittstående klosett, og dusjhjørne med to glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

#### Annet:

Garderobeskap i 5 soverom. Plassbygget seng i ett soverom i 2. etasje.

#### Tekniske installasjoner:

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

Ute vannkran.

Avløpsrør av plast

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

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

To 200 l varmtvannsberedere fra 2015, plassert i kjellerbod.

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2015.

Ny strømmåler, monert ute.

Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig

ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår 1985-1986 og 1988. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår 1985-1986 og 1988.

Dører - Terrassedør fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes en oppgradering av terrassedør fra byggeår.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bad/vaskerom i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på

våtrommet. Eldre innredning. Konsekvens/tiltak: Påregn en oppgradering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Ringmur under sportsbod v/inngangsparti har bøyd seg mye innover boden. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Ringmur må sjekkes og utbedres.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhet er målt i stue i kjeller. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom i 1. etasje - Overflater vegger og himling - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på fliser og smøremembran. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Bad/vaskerom i 1. etasje - Overflater Gulv - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Bad/vaskerom i 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt - 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.

Bad/vaskerom i kjeller - Overflater vegger og himling - Det er påvist avvik i fuger i dusjhjørne. Konsekvens/tiltak: Siliconfuger er ikke fagmessig reparert/oppgradert.

Bad/vaskerom i kjeller - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fuger i dusjhjørne. Konsekvens/tiltak: Siliconfuger er ikke fagmessig reparert/oppgradert.

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

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

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt: Bad/vaskerom i kjeller> Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Gjennomfør ytterligere undersøkelser.

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

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

1985 1986-1988 og 2017- Vinduer i 1 og 2 etg.  
2014 - Ny luft til luft varmpumpe  
2015 - Nye inngangsdører  
2015 - Nye kjellervinduer  
2015 - 2017-2021 og 2024 oppgradert div. overflater i 1. etg.  
2015 - Nytt sikringssskap med automatsikringer i 1 etg. samt i kjeller.  
2015 - Oppgradert gang og stue i kjeller.  
2015 - 2 nye 200 l varmtvannsberedere  
2015 - Nytt bad i kjeller  
2015 - Fjernet utvendig oljetank  
2015 - Nytt kjøkken i kjeller  
2020 - Panelovner  
2021 - Ny drenering.  
2023 - Renover to soverom i kjeller.  
2024 - Spotlight i takutstikk v/inngangsparti.

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

#### Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing

var 28.07.2023 og siste tilsyn var 06.02.2017.

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2014, elektriske panelovner, varmekabler i gulv på bad/vaskerom i kjeller og i soverom i kjeller. I tillegg er det vedovn i stuen.

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

### Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 957

### Kommunale avgifter år 2024

### Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 697,-  
Feiing/tilsynsgebyr kr 620,-  
Renovasjon kr 6 578,-  
Ab.Gebyr vann kr 2 000,-  
Ab.Gebyr avløp kr 1 750,-  
Målerleie kr 312,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 29,50 og forbruk avløp per m3 kr 28,63.

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

### Formuesverdi primær

Kr 736 084

### Formuesverdi primær år 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 797 117

### Formuesverdi sekundær år 2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 111 i Kongsvinger kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1971/5165-1/13 06.10.1971 BEST. OM VANN/  
KLOAKKLEDN.  
Med flere bestemmelser

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:  
Enebolig - Tatt i bruk 15.08.1973

Det foreligger ferdigattest på følgende:  
Nybygg boligbygg datert 18.01.1980  
Tilbygg garasje datert 30.11.1979  
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller datert 11.08.2017

Det foreligger følgende byggetegninger:  
Byggetegning nybolig 1969 / 1971. Tegning

samstemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er terrassen revet. Hele loftet/2. etasjen er innredet, men ikke byggesøkt. Kjeller er ombygget og bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Tilbygg carport. Tegning samstemmer ikke med dagens bruk. Carporten er revet. Utgraving til trapp/adkomst og vinduer i kjeller. Tegning bruksendring kjeller, 2014. Tegninger samtemmer med dagens bruk.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1980.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

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

PlanId 6902 - Langeland 3  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 08.12.1969  
Delareal 937 m  
Formål Frittliggende småhusbebyggelse  
Delareal 259 m  
Formål Kjørevei

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 03.09.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Adgang til utleie

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

Hybelleilighet har vært utleid for kr: 13 000,- pr mnd.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 Prisantydning

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
107 500 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

108 740 Omkostninger totalt  
123 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
126 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 740 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 423 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
4 426 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 740

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
marcus.buringrud@aktiv.no  
Tlf: 406 15 295

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40  
2212 Kongsvinger  
Tlf: 628 88 420

**Salgsoppgavedato**

26.09.2024



## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

### Eiendom

Gnr: 50 Bnr: 111 Sted: Waldemar Carlsens veg 16, 2214 Kongsvinger.

Tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje - 95 m<sup>2</sup> BRA.

Tiltakshaver: Maged Alfeli, Waldemar Carlsens vei 16, 2214 KONGSVINGER

### Vedtak

Vedtak fattet av: KJMO

Del-sak nr: 494/14

Vedtak dato: 05.12.2014

Sluttkontroll dato: 08.08.2017

Arkivsaknr: 14/2384

### Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

### Underskrift

Sted:

Dato:

Underskrift:

Kongsvinger

11.08.2017

Kjerstin Moe  
saksbehandler

KONGSVINGER KOMMUNE  
www.kongsvinger.kommune.no

T: 62 87 40 00  
F: 62 87 40 01

A: Postboks 900, 2226 Kongsvinger  
E: postmottak@kongsvinger.kommune.no

Bankgiro: 7112 05 08576  
Kto. for skatt: 6345 06 04021

Besøksadresse: Rådhusplassen 3, Kongsvinger

Org nr: 944 17784



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Waldemar Carlsens veg 16, 2214  
KONGSVINGER  
KONGSVINGER kommune  
# gnr. 50, bnr. 111

## Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 14382-1658

Referansenummer: SC8444

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Waldemar Carlsens veg 16, 2214 KONGSVINGER  
Gnr 50 - Bnr 111  
3401 KONGSVINGER

Arne Skyrud Takstforretning AS  
Rynnings gate 1  
2213 KONGSVINGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14382-1658

Befaringsdato: 11.09.2024

Side: 3 av 32

## 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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

### Enebolig - Byggeår: 1973

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak taket med Icopal Decra takplater.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Panelen er slitt og det er synlig råte i noe panel. Saltak i trekonstruksjoner, isolert med 10 cm mialull.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm 1 etg. fra 1985-1986-1988. I kjeller er det vinduer fra 2015 m/2-lag isolerglass og ventil i karm. På 1 soverom i 2 etg. er det et vindu med 2-lags isolerglass fra 2017. Malte koblet vinduer fra byggeår.

Malte inngangsdører fra 2015 med glass i dørbblad. Terrassedør fra byggeår m/2-lag isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Spotligtt i takutsikk v/inngangsparti. Trapp til terreng.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1 etg. og kjeller er oppgradert i perioden 2015 - 2023. Malte lister.

Gulv. Fliser. Laminatgulv (m/noe svell på eldre overflater). Lakkert furu gulv. Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Tak. Slett malt tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller bod.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i 1 soverom og stue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen. På soverom 22% og stue 43%

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg.

Lakkert furuvanger, trinn og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller.

Lakkert furuvanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Formpresset dører. Malte glatte dører.

Fyllingsdør i furu.

Garderobeskap i 5 soverom. Plassbygget seng i 1 soverom i 2 etg.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg. Eldre bad/vaskerom. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Porselensvask. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak.

Kjeller. Bad/vaskerom fra 2015 - bygget av fagfolk. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2-glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

1 etg. Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blande batteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

Kjeller. Kjøkkeninnredning fra 2015. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blande batteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget  
Avløpsrør av plast  
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.  
To 200 l varmtvannsbereidere fra 2015, plassert i kjellerbod.  
Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på badvaskerom i kjeller og i soverom i kjeller.  
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2015. Ny strømmåler, monert ute. Fiber bredbånd.  
Brannslukker og røykvarslere i huset.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra 2021.  
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex.  
Ringmur under sportsbod er bøyd innover.  
Tilnærmet flatt terreng  
Vann og avløpsrør er fra byggeår. Nye avløpsrør i 2021 fra utvendig kum til gata.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

### Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Enebolig

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

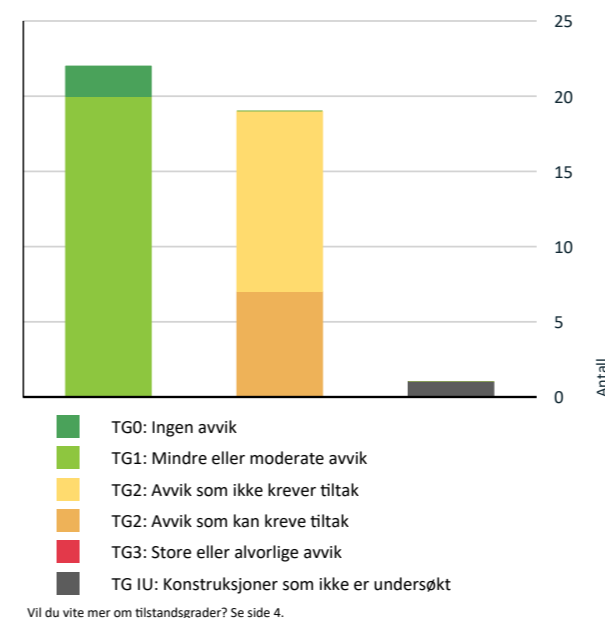
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

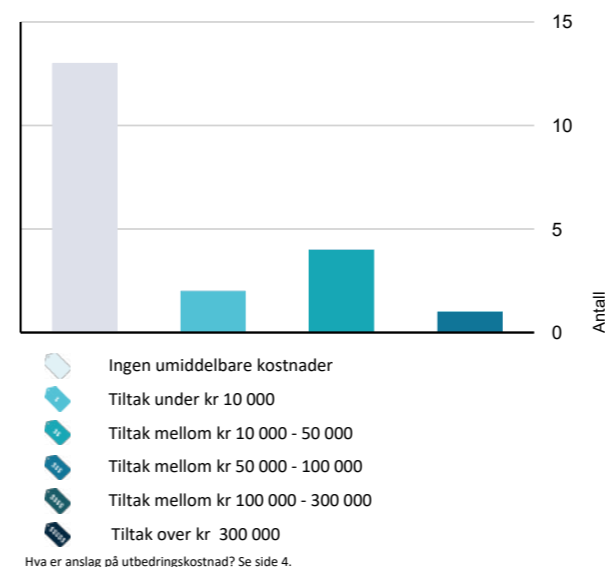
[Gå til side](#)

## 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.

#### Enebolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

1985	Modernisering	- 1986-1988 og 2017. Vinduer i 1 og 2 etg.
2004	Modernisering	Ny taktekkning og beslag
2014	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2015	Modernisering	Nye inngangsdører
2015	Modernisering	Nye kjellervinduer
2015	Modernisering	- 2017-2021 og 2024 oppgradert div. overflater i 1 etg.
2015	Modernisering	Nytt sikringskapp med automatsikringer i 1 etg. samt i kjeller.
2015	Modernisering	Oppgradert gang og stue i kjeller.
2015	Modernisering	2 nye 200 l varmtvannsberedere
2015	Ombygging	Nytt bad
2015	Modernisering	Fjernet utvendig oljetank.
2015	Ombygging	Nytt kjøkken.
2020	Modernisering	Panelovner
2021	Modernisering	Ny drenering.
2023	Modernisering	Oppgradert soverom i kjeller.
2024	Modernisering	Spotlight i takutstikk v/inngangsparti.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med Icopal Decra takplater.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

Panelen er slitt og det er synlig råte i noe panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, isolert med 10 cm mialull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm 1 etg. fra 1985-1986-1988. I kjeller er det vinduer fra 2015 m/2-lag isolerglass og ventil i karm. På 1 soverom i 2 etg. er det et vindu med 2-lags isolerglass fra 2017. Malte koblet vinduer fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår- 1985-1986 og 1988.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår-1985-1986 og 1988.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Dører

Malte inngangsdører fra 2015 med glass i dørblad. Terrassedør fra byggeår m/2-lag isolerglass. Kjellerdør med glass i dørblad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Spotlig i takutsikk v/inngangsparti. Trapp til terreng.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1 etg. og kjeller er oppgradert i perioden 2015 - 2023. Malte lister.

Gulv. Fliser. Laminatgulv (m/noe svell på eldre overflater). Lakkert furu gulv.  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Panel. Malt panel. Slette malte vegger.  
Tak. Slett malt tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet er målt i stue i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller bod.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Lakkert furuvanger, trinn og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkert furuvanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i 1 soverom og stue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen. På soverom 22% og stue 43%

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Malte glatte dører. Fyllingsdør i furu.



### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 5 soverom. Plassbygget seng i 1 soverom i 2 etg.



## VÅTROM

### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Eldre bad/vaskerom. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Porselensvask. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak.

### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på fliser og smøremembran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og fliser m/membran 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: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra 2015 - bygget av fagfolk. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt slett tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2-glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak. I dusjhjørne er det nyere siliconfuger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

I dusjhjørne

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silicon fuger er ikke fagmessig reparert/oppgradert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

I dusjhjørne

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siliconfuger ikke fagmessig reparert/oppgradert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildører og overlys, frittstående klosett, dusjhjørne med to glassdører, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Køkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Ventilatorhette over platetopp.



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over platetopp.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Køkkeninnredning fra 2015. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

## Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmtvannstank

To 200 l varmtvannsberedere fra 2015, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom i kjeller og i soverom i kjeller.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

To sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2015. Ny strømmåler, monert ute. Fiber 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.  
**1973**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntiløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

#### Generell kommentar

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



### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 1 Drenering

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

Drenering fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasttøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex. Ringmur under sportsbod er bøyd innover.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Ringmur under sports bod v/inngangsparti har bøyd seg mye innover boden.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Ringmur må sjekkes og utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår. Nye avløpsrør i 2021 fra utvendig kum til gata.

#### Vurdering av avvik:

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





## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m<sup>2</sup>/209 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Gang, Allrom, Loftrom/bod, Entré, 5 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

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

Markedsverdi **4 300 000**

**Konklusjon markedsverdi** **4 300 000**

### Markedsvurdering

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

Enebolig med 3 soverom samt utleiedel i kjeller med 2 soverom, beliggende i Waldemar Carlsens veg 16 på Langeland i Kongsvinger. Innvendig i 1 etg. har boligen nyere overflater, men eldre bad og kjøkken. 2 etg. er fra byggeår. Kjeller er i sin helhet fra 2015. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Enkelt opparbeidet utearealer.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Waldemar Carlsens veg 7 ,2214 KONGSVINGER 164 m <sup>2</sup> 1971 5 sov	29-05-2022	3 900 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>27 439</b>
2 Maurvegen 5 ,2214 KONGSVINGER 162 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	16-01-2024	4 300 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>25 617</b>
3 Skrivervegen 35 ,2214 KONGSVINGER 226 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	22-06-2023	5 100 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>22 124</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring, estimert	Kr.	10 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	12 229
Vann og avløp	Kr.	15 000
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>49 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 700 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

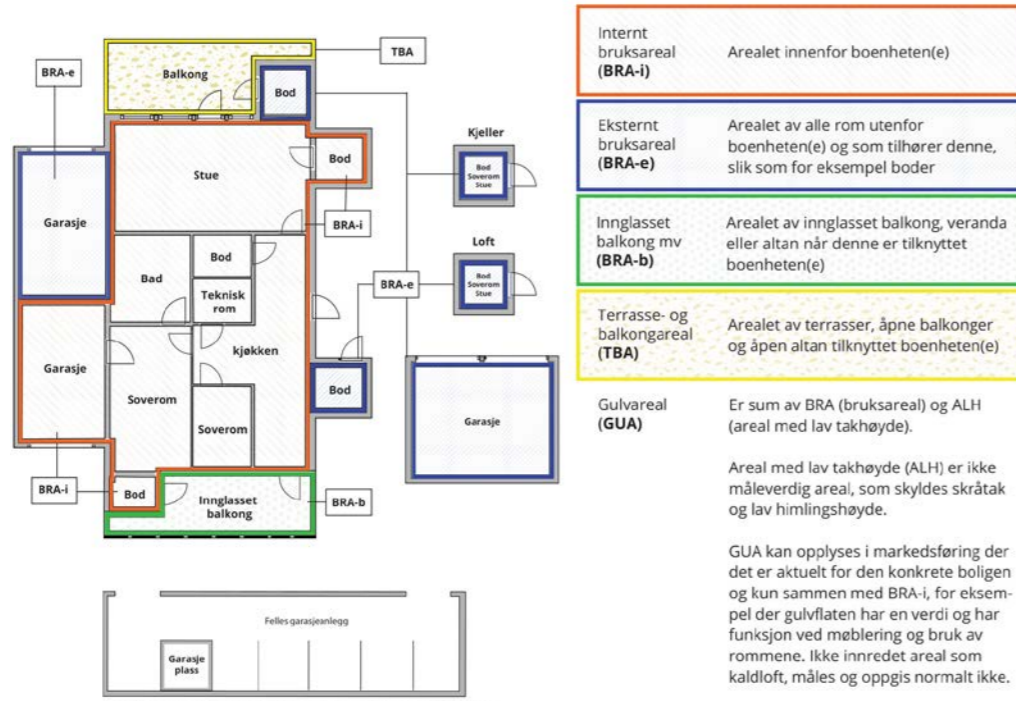
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 branncelleinnndeling

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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	26			26	
1 - Etasje	96	4		100	3
Kjeller	87			87	
<b>SUM</b>	<b>209</b>	<b>4</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, Loftrom/bod, Loftrom/bod		
1 - Etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue	Sports bod	
Kjeller	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bla. ny drenering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	200	9

#### Kommentar

Enebolig I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 3 m2 og en bod på 4 m2.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Olav Sondre Strand	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	50	111		0	1196.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Waldemar Carlsens veg 16

#### Hjemmelshaver

Strand Olav Sondre

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Huset er beliggende i Waldemar Carlsens veg 16 på Langeland i Kongsvinger. Boligen ligger sydvestvendt i skrående terreng og har en fin og solrik beliggenhet. Nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skoler og idrettsanlegg. Gåavstand til butikker, kjøpesenter og spisesteder. Kort vei til flotte friluftsområder.

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Gode solforhold.

#### Tinglyste/andre forhold

Loftrum/bod er ikke søkt om.

### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 467 900	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
736 084	2024	Som primærbolig

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2017

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		10 000
Kommentar	Estimert			

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kvitt. off. avgifter	11.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	11.09.2024		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC8444>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240159	
Selger 1 navn	
Olav Sondre Strand	
Gateadresse	
Waldemar Carlsens veg 16	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2214
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OSS

Document reference: 1202240159

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Sondre Strand	05ed56238c0220d97cfaf0 9f72aa5e65bc586aa0	25.09.2024 07:18:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240159

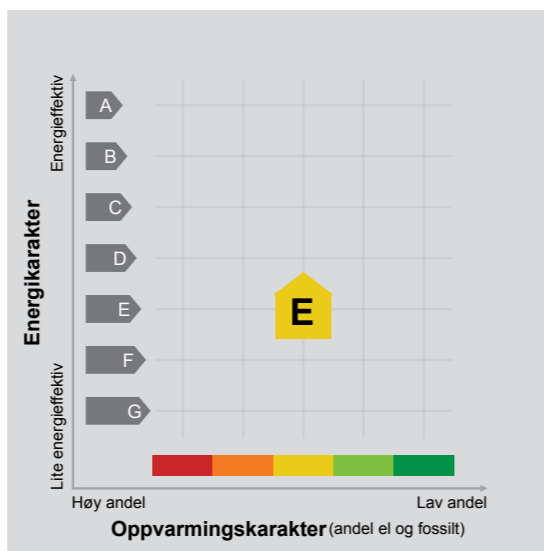
Document reference: 1202240159

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Carlsens veg 16
Postnummer	2214
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	28150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19760
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Waldemar Carlsens veg 16 - Nabolaget Langeland - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Øvre Langelandsveg Linje 700, 702, 704, 750	6 min	0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	5 min	2.9 km
Oslo Gardermoen	59 min	

## Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	14 min	1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	6 min	2.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	7 min	3.1 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	25 min	1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	6 min	2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Langeland Handelspark	12 min
-----------------------	--------

«Det er et fint nabolag uten mye tull.»



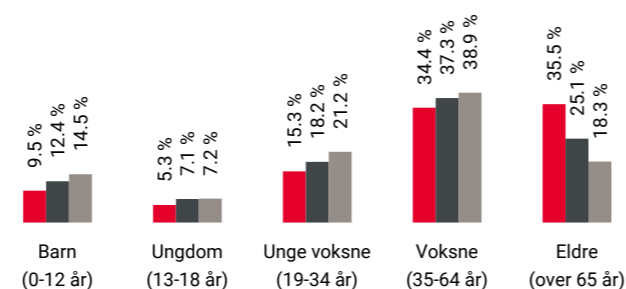
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100

Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langeland	1 327	815
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min	0.7 km
Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	16 min	1.1 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min	3.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Kongsvinger Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Rema 1000 Langeland	13 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 91/100

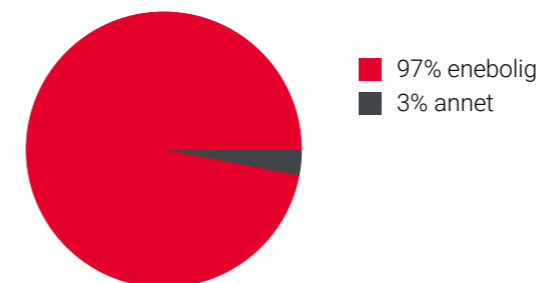
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

Langeland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min	1 km
Hexumløkka ball-løkke Ballspill	20 min	1.4 km
Sportica Langeland	9 min	
Puls Kongsvinger	22 min	

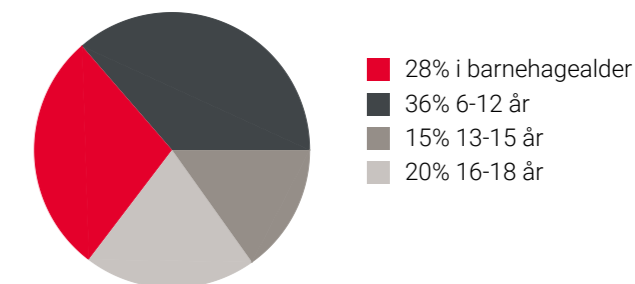
## Boligmasse



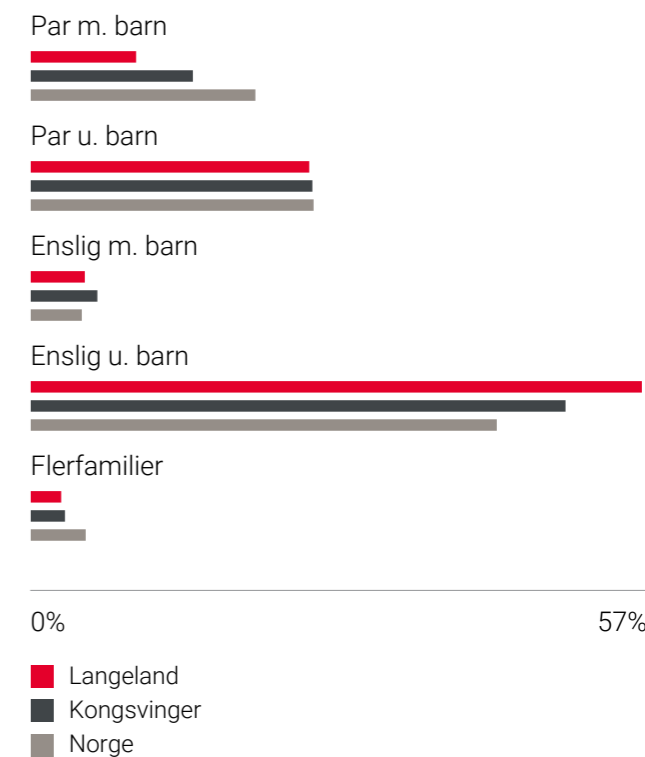
## Varer/Tjenester

EPA Markensplassen	27 min
Kongsvinger Apotek	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Langeland	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	10%	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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Waldemar Carlsens veg 16  
2214 KONGSVINGER

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre