

The image shows a modern two-story house with grey horizontal siding and a dark grey gabled roof. A large, wide balcony with a grey railing spans the front of the second floor. The house has several windows, including a large set of glass doors on the ground floor. It is built on a raised foundation with grey support posts. The house is surrounded by lush green trees and a well-maintained lawn. A gravel driveway is visible in the foreground.

aktiv.

Dagny Juels veg 4, 2211 KONGSVINGER

**Innholdsrik enebolig med to
hybler i sokkeletasje *
Dobbelgarasje med hobbyrom *
Nærhet til flott turterreng**



Eiendomsmegler MNEF

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495

E-post erdvile.stepana@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Jonah Andre Angell
Hanna Angell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 239/239 kvm
Tomtstr.: 939.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1202250113

Innholdsrik enebolig med nærhet til flott turterreng

Her kan vi ønske velkommen til Dagny Juels veg 4 på Lierrasta, ca 4 km sør for Kongsvinger sentrum. Eiendommen ligger fint til i enden av et veletablert boligfelt med flott turterreng sommer som vinter rett utenfor døren.

Romslig og innholdsrik enebolig med "halve etasjer" og to hybler. Boligen fremstår med god standard med flere oppgraderinger på utstyr og innredninger. Boligen inneholder tre soverom, walk-in closet, stue, spisestue, kjøkken med kjølerom, vaskerom og hobbyrom. Hybel 1 med kjøkken/stue, bad og sovealkove. Hybel 2 med kjøkken/stue, soverom, bad, bod og vaskerom. Gode leieinntekter.

Dobbelgarasje med to porter og eget sikringsskap, samt innredet loft som benyttes som hobbyrom. Pent opparbeidet uteareal og flere terrasser.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	86
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA totalt: 239 m²

TBA: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. nivå

BRA-i: 59 m²

2. nivå

BRA-i: 36 m²

3. nivå

BRA-i: 61 m²

4. nivå

BRA-i: 48 m²

5. nivå

BRA-i: 26 m²

6. nivå

BRA-i: 9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

3. etasje

73 m²

5. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

939.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er terrassert og er pent opparbeidet med plen og diverse prydbusker. Gruset innkjørsel/biloppstillingsplass, samt belegningsstein i gangstier. Vestvendt terrasse med gode solforhold.

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

Beliggenhet

Her kan vi ønske velkommen til Dagny Juels veg 4 på Lierrasta, ca 4 km sør for Kongsvinger sentrum. Eiendommen ligger fint til i enden av et veletablert boligfelt med flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Boligområdet passer godt for folk i de fleste livssituasjoner, men spesielt godt for barnefamilier da det er kort vei til både barnehager og skole. Dette er et rolig område som i all hovedsak består av enebolig bebyggelse. Her er det meget kort veg til turmuligheter i skog og mark, samtidig som man har Kongsvinger sentrum en kort biltur unna. I sentrum finner man det meste av butikker, restauranter, kaféer, kino, svømmehall og mye mer.

Med flott turterreng sommer som vinter rett utenfor døra, kan man enkelt senke skuldrene og ta seg en tur og nyte skogens liv. Ca 1,3 km til bussholdeplass hvor bybussen passerer to ganger i timen, og nærmeste dagligvareforretninger, Bunnpris og Kiwi ligger innenfor 2,5 kilometers avstand.

Til Oslo er det ca 98 km, til Gardermoen ca 71 km og ca 30 km til svenskegrensen med handelsstedet Charlottenberg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til nærmeste barnehage, Vinger barnehage som har seks avdelinger fordelt på to hus (Bokfinkvegen og Kråkevegen) for barn i alderen 0-5 år.

Barna i dette området sokner til Vennersberg barneskole, som ligger ca 1,8 km fra boligen. Til Kongsvinger ungdomsskole, KUSK er det ca 5,5 km. Videregående skoler ligger i sentrum.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes også

dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en gå-/løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Ca 1,3 km til bussholdeplass med bybuss to ganger i timen og diverse skolebusser stopper også her.

Fra Kongsvinger stasjon er det timesavganger med tog til Oslo og Asker.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1989 generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som inn- og utvendig er pusset.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull, kledd utvendig med liggende malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein fra byggeår.

Det er noe mose på taket.

Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm.

På bad i nivå 4 er det et takvindu med sprekk i glasset.

Malt inngangsdør med glass i dørblad i nivå 1, 2 og 4.

Terrassedør med 2-lags isolerglass ved kjøkken nivå 3 og ved soverom nivå 5.

Skyveterrasssedør med 2-lags isolerglass i stue nivå 3.

Takoverbygget balkong ved soverom nivå 5 på 6 m² i trekonstruksjoner, spaltegulv, samt rekkverk med stående spiler og håndlist.

Delvis takoverbygget stueterrasse nivå 3 på 64 m² i trekonstruksjoner, spaltegulv beiset i 2025 og rekkverk med stående spiler og håndlist, samt trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner fundamentert på betong pilarer, spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist, samt trapp til terreng.

Delvis takoverbygget terrasse/inngangsparti nivå 1 på terreng på 9 m². Betong belegningsstein. Forstøtningsmur i betongstein.

Dobbelgarasje på 39 m² med anneks i 2. etasje på 9 m² fra 2007.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med liggende malt panel.

Isolert etasjeskiller.

Saltak i isolerte trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Garasje med to leddporter og to vinduer.

Innvendig er det betonggulv, vegger med OSB-plater og tak delvis tekket med gipsplater.

Plassbygde hyller og benk. Innlagt strøm, taklys og stikkontakter. Sikringsskap.

Anneks med laminatgulv, slette malte vegger og slett malt tak med downlights.

Inngangsdør med glass i dørblad. Vindu.

Utvendig er det en terrasse med spaltegulv, rekkverk med stående spiler og håndlist, samt tett levegg mot vest.

Verditakst

Kr 4 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt på våtromsstrie og brukt våtroms maling fra Flügger.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet varmtvanns bereder i 2019.

Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse: Har sett liten sprekk i murpuss.

Pkt. 10: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja

Beskrivelse: Skjeggkre blitt behandlet, om det kommer igjen vet jeg ikke. Brukt spesialmiddel + lim feller.

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

Beskrivelse: Byttet sikringsskap, koblet til strøm i garasjen. De er konkurs og vet ikke hvor jeg da skulle fått denne samsvarserklæringen.

Arbeid utført av: Toten elektro

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ut terrasse i 2018.

Pkt. 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: En hybelleilighet i underkant av 40m² og en leilighet litt under 60m². Selve bo enheten er større og da er det ikke noe spesielle regler så vidt jeg vet. Men skriver nei på spml under.

Tilleggs kommentar: Bør skiftes utekran da den kan fryse til på vinteren fra -15.

Innhold

Boligen er over 6 nivåer:

Nivå 1: Kjøkken, stue, bad, teknisk rom/vaskerom, hobbyrom og bod.

Nivå 2: Kjøkken, stue, sovealkove/gang, bad/vaskerom og medierom.

Nivå 3: Kjøkken, spisestue, stue, vaskerom og bod.

Nivå 4: Gang, to soverom og bad.

Nivå 5: Gang, soverom, walk-in closet og bod.

Nivå 6: Hobbyrom.

Standard

Romslig og innholdsrik enebolig fra 1989 med 6 etasjeplan og samlet bruksareal på 239 m². De fleste innvendige overflater er oppgradert i perioden 2016-2024.

Pene innvendige overflater med en normal bruksslitasje:

Gulvflater med laminat (med trinnlydsplater i nivå 3 og 4), filtteppe, vinylbelegg, vinylfliser og fliser med gulvvarme på bad nivå 1.

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

Himlinger med tak-ess, malt mdf takplank, malt panel (med downlights på hovedsoverom nivå 4 og hobbyrom nivå 6) og malte slette tak med lydbøyle nivå 1 og 2.

Malte lister.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enl-løps elementpipe i Lecastein, som er pusset utvendig.

Feierluke i stue nivå 1.

Rette trapper med tette opptrinn, malte vanger, trinn og liggende rekkverk.

Det er ikke håndlist.

Malte slette dører med frest mønter.

Malte furufyllingsdører.

Garderobeskap på to soverom og i gang nivå 4, og i bod og hobbyrom nivå 1.

Walk-in closet ved soverom nivå 5.

Bod med plassbygde hyller.

Kjøkken nivå 3

Stilfull kjøkkeninnredning fra 2018 med slette høyglans fronter, takhøye overskap, tre høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen board over kjøkkenbenk, ventilator, samt integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, frysenskap og kjølehjørne.

Kjøkken nivå 2

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2017 med malte slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen board over kjøkkenbenk og ventilator over komfyr. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken nivå 1

Takhøy kjøkkeninnredning med folierte fronter, høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen board over kjøkkenbenk, samt innebygget kjøl-/frysenskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Bad nivå 4

Lekkert bad med vegghengt toalett, heldekkende servant i skapinnredning, overskap med speildører og lys, høyskap og dusjkabinett med skyvedører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad/vaskerom nivå 2 oppgradert i 2025

Pent bad med gulvstående toalett, servant i skapinnredning, overskap med speildører, dusjkabinett med skyvedører, samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad nivå 1

Bad med gulvvarme, gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, overskap med speildører og dusjkabinett med skyvedører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom nivå 3

Vaskerommet ble oppgradert i 2025.
Opplegg for vaskemaskin. Takventil.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2019, plassert i teknisk rom/vaskerom nivå 1.
Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.
Vannmåler og stoppekran i teknisk rom/vaskerom nivå 1.
Ute vannkran som fryser ved minus 15 grader.
Avløpsrør av plast.

Defekt felles avtrekksvifte plassert på kneloftet.

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018.
Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmur langs veggen har skjevheter. Forstøtningsmur v/inngang nivå-1 har ikke rekkverk.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel på sydsiden er stedvis værslitt.

Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Sprekk i glass i takvindu.

Dører

Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Radon

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

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting

av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mindre skade på baderomsdør i nivå-4.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Utevann kran fryser v/minus 15 grader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

El-anlegg fra byggeår.

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.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

4- nivå > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

4- nivå > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

4- nivå > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

3 - nivå > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

3 - nivå > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2 - nivå > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

2 - nivå > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

1 - nivå > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nesten rett gulv med sluk som sitter noe høyere enn gulv overflate.

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

1 - nivå > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

1 - nivå > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folien på dørene har løsnet.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag

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

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avløpsrør

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

Terrengforhold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

4- nivå > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

3 - nivå > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takkonstruksjon/Loft

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er modernisert/påkostet:

2017:

Tilbygget terrasse ved stue plan 3

Klebersteins vedovn i stue plan 3

2018:

Laminatgulv i plan 3

Luft-luft varmepumpe

Ny kjøkkeninnredning plan 3

Automatsikringer i sikringsskap

2019:

Garderobeskap i gang plan 3

Laminatgulv i gang plan 4

2023: Malt huset utvendig

2024:

Overflatebehandlet soverom plan 4 og 5, samt gang plan 5

Malt de fleste vegger i plan 3 og 4.

2025:

Beiset spaltegulv på delvis takoverbygget terrasse ved stue plan 3

Oppgradert vaskerom plan 3

Hybelleilighet plan 2

2017:

Ny innvendig tak med lydbøyle

Nytt kjøkken

2019: Ny inngangsdør

Hybelleilighet plan 1

2016: Nye innvendige tak med lydbøyle

2018: Peisovn med glassdører

2019: 200 l varmtvannsbereder (felles, hele huset)

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen tomt.

Solforhold

Vestvendt terrasse med gode solforhold.

Forsikringsselskap

Tt forsikring og innbo Gjensidige.

Diverse

Leieinntekter:

Utleie 1 på ca 40 m² - kr 6 100,- per mnd.

Utleie 2 på ca 55 m² - kr 8 800,- per mnd.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tilsyn var 05.04.2022.

Siste utførte feiing var 27.09.2024.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft og klebersteins vedovn i stue nivå 3 og peisovn med glassdører i hybelleilighet nivå 1.

Enkelte elektriske panelovner.

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

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 40 120

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt boliger kr 16 741,-

Feiing/tilsyn kr 640,-

Renovasjon normalab. kr 4 276,25

Utvidet abonnement kr 2 107,50

Abonnement vann kr 1 897,50
Forventet forbruk vann (211 m3) kr 6 333,16
Måleleie kr 287,50
Abonnement avløp kr 1 771,-
Forventet forbruk avløp (211 m3) kr 6 066,25

Det er montert vannmåler.

Vannmålere blir avlest kun en gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar.

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 1 494 756

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 979 025

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 145 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/24/145:

27.06.1988 - Dokumentnr: 4031 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

09.05.1988 - Dokumentnr: 3081 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:24 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 365264 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:24 Bnr:145

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg boligbygg datert 22.06.1989.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1: Dør fra vaskerom holdes stengt inntil trapp er montert.

2: Pipe gjøres ferdig over tak, forskriftsmessig høyde.

3: Brannmur ved pipe i stue når oven skal monteres.

4: Pussing av grunnmur med innpussing av festelist for grunnmur.

For øvrig bemerkes: Røykvarsler må monteres ved innflytting.

Div. arbeid gjenstår på loft og kjeller.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

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

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

Enebolig, 23.06.1989

Garasje, 01.01.2007

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

Garasje/anneks: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er bygget et anneks i loftetasje, samt terrasse på terreng.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.1989.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplan

Id: 7901 - Lierrasta

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.1984

Delareal: 939 m2

Formål: Boliger

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 24.06.2025.

Kopi av reguleringsplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

121 350 (Omkostninger totalt)
137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 940 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 400,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto med mastfoto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Ansvarlig megler bistår av

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.07.2025























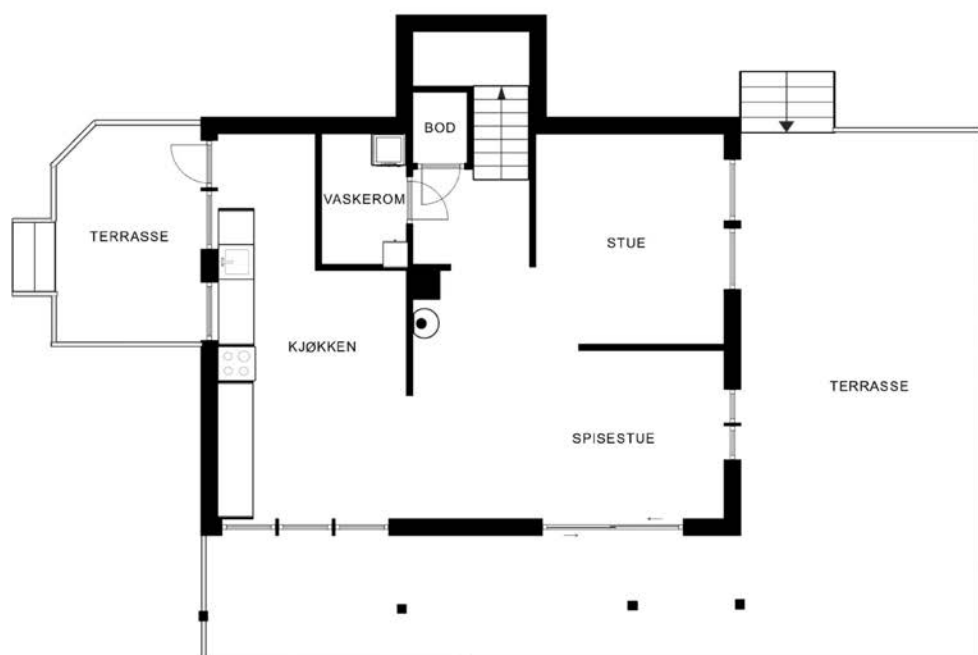








Plantegning

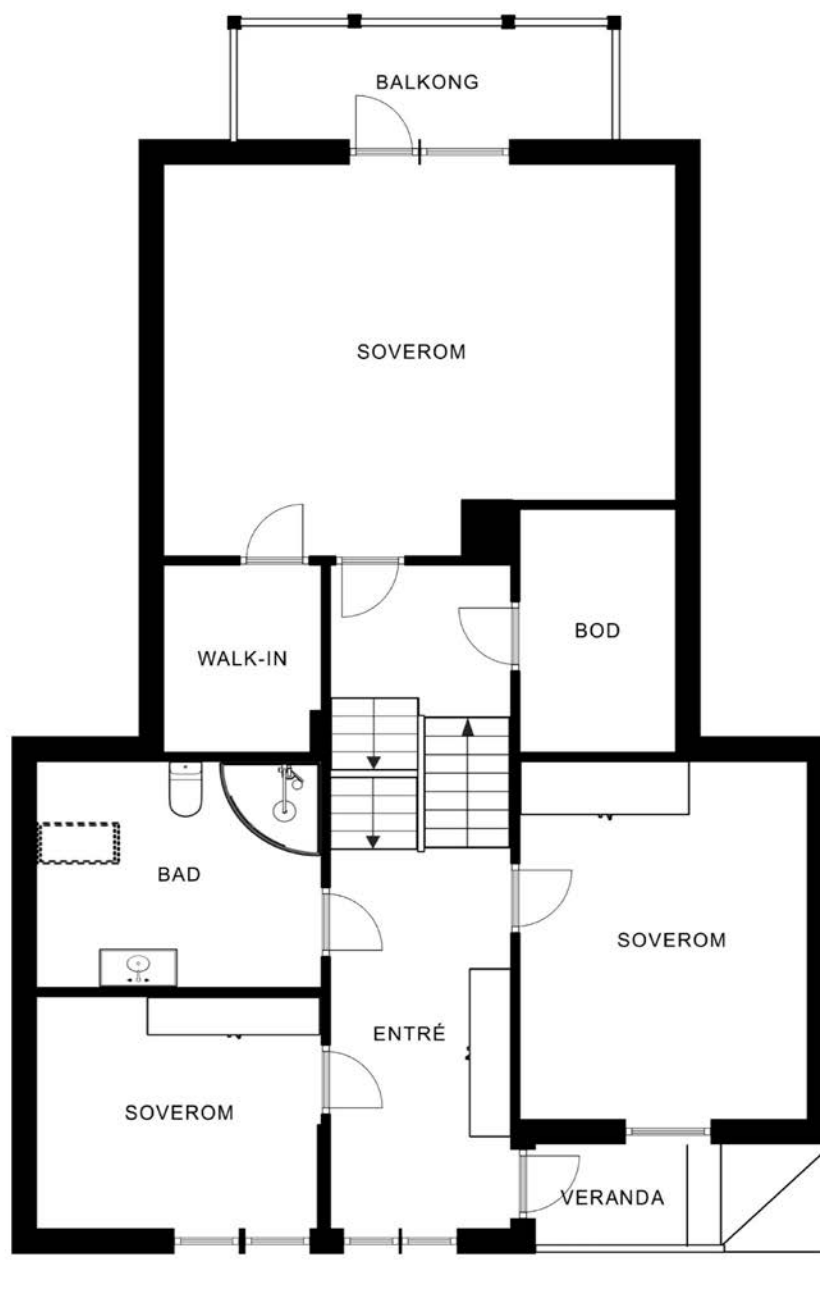


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

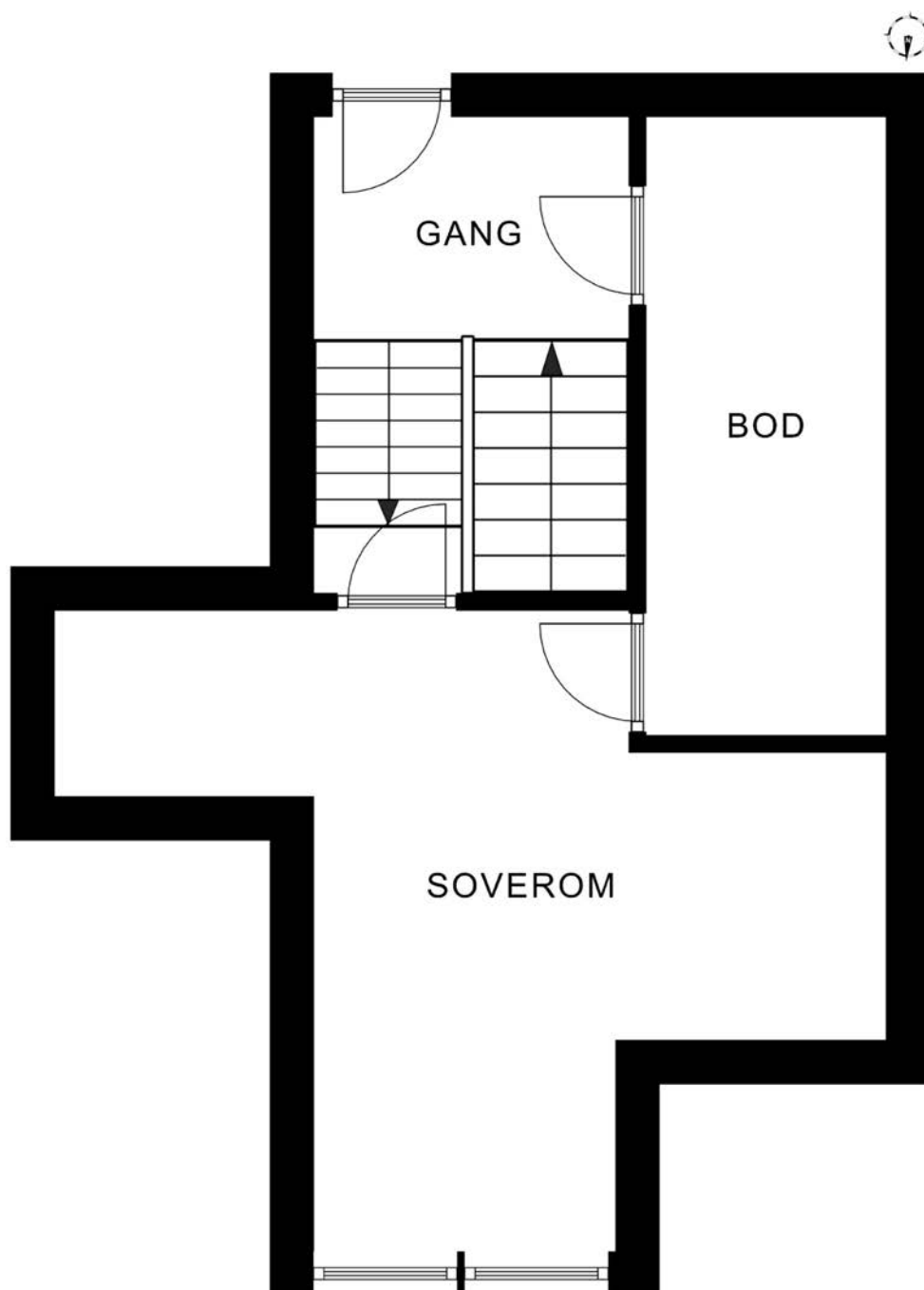


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

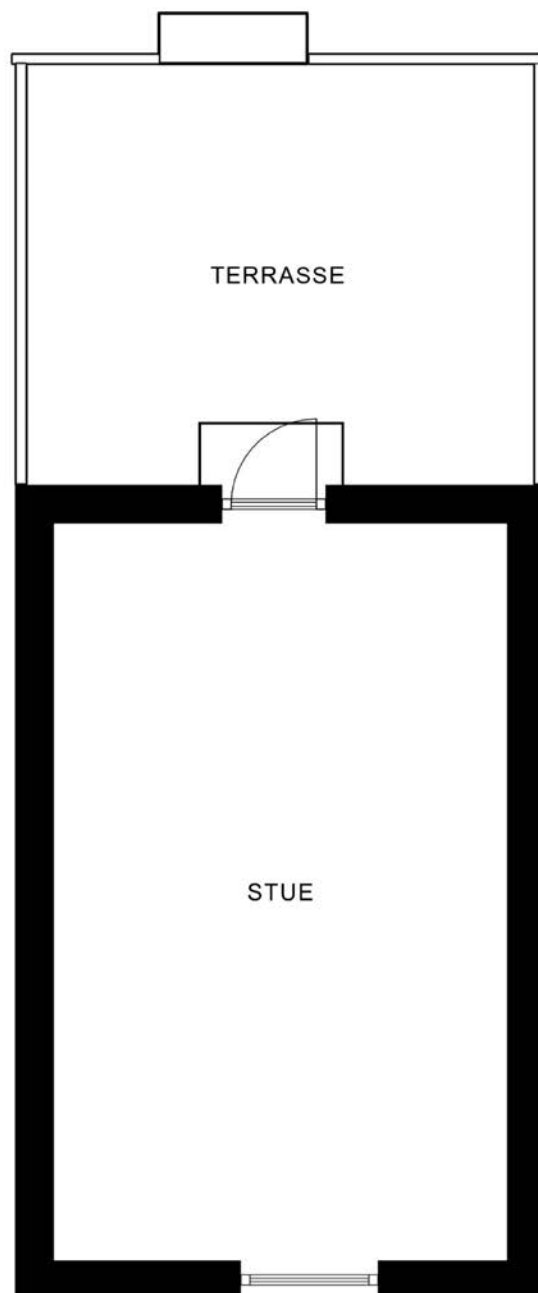


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

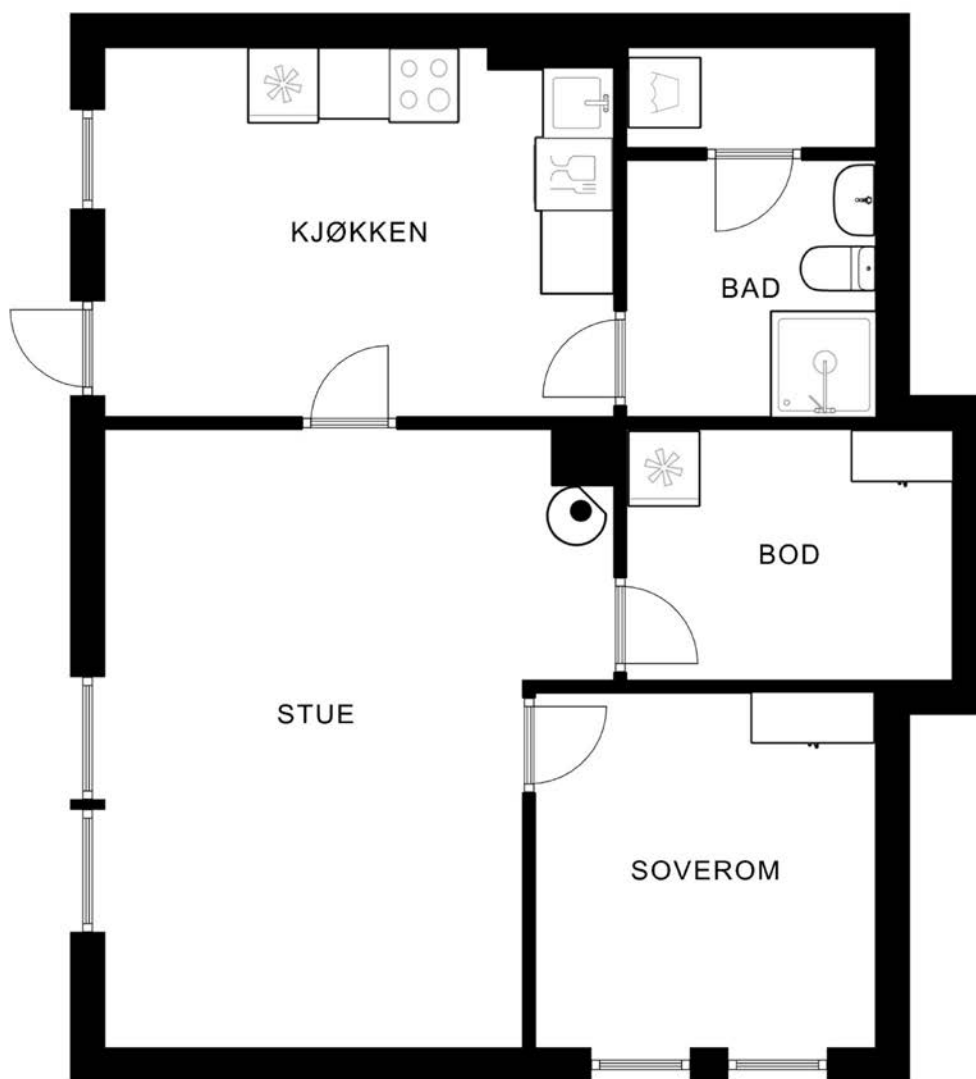


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

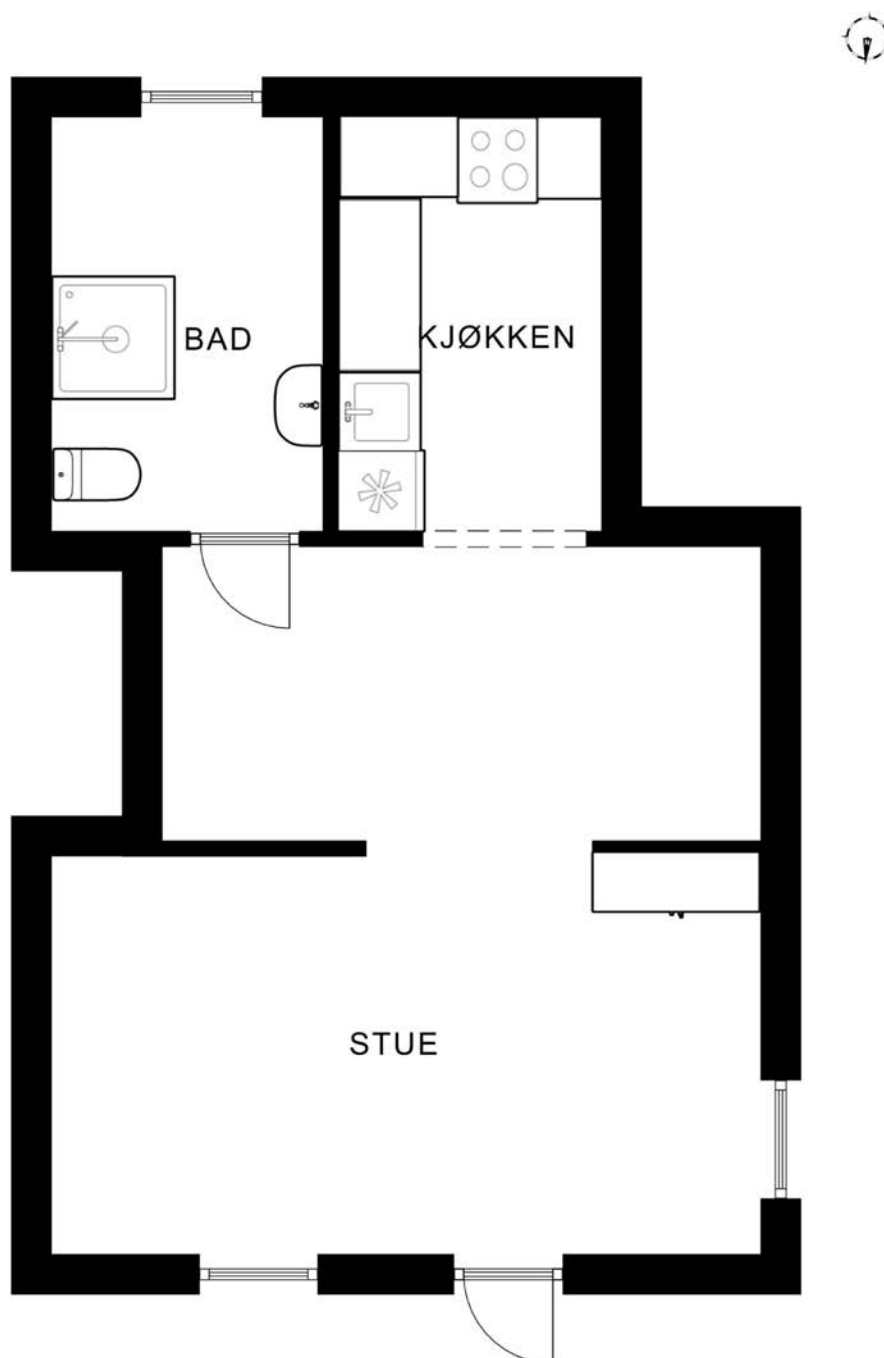


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

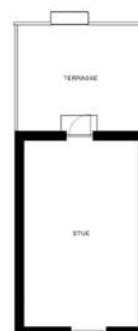
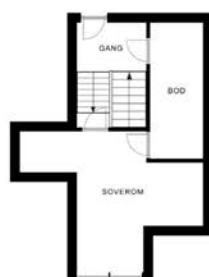


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dagny Juels veg 4, 2211 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 24, bnr. 145

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 14382-1893

Referansenummer: XI5976

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud
Uavhengig Takstingeniør
a.s.takst@gmail.com
477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull.

Liggende utvendig malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På bad i nivå-4 er det et takvindu m/sprekk i glasset.

Malt inngangsdør med glass i dørbblad i nivå 1, 2 og 4. Terrassedør med 2-lags isolerglass v/kjøkken nivå-3 og v/soverom nivå-5.

Skyveterassedør m/2-lag isolerglass i stue, nivå-3.

Takoverbygget balkong v/soverom (nivå-5) på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv, samt rekkverk med stående spiler og håndlist.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue (nivå-3) på 64 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv (beiset 2025) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Delvis takoverbygget terrasse/inngangsparti (nivå-1) på terreng på 9 m². Betong beleggningsstein. Forstøtningsmur i betongstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er oppgradert i perioden 2016 - 2024. Mindre svekk i laminat i gang v/vaskeromsdør i nivå-3. Noe knirk i laminatgulv i nivå-1 og 2.

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/trinnlydsplater i nivå-3 og 4). Filteppe.

Vegger. Slette malte vegger. Malt brystningspanel. Malt panel.

Panel. Malt mdf. veggplater.

Tak. Tak-ess. nnMalt mdf. takplank. Malt panel (m/downlights i master soverom, nivå-4 og i hobbyrom, nivå-6). Malte slette tak m/lydbøyle i nivå-1 og 2.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig.

Klebersteins vedovn i stue, nivå-3 og Peisovn m/glassdør i stue i nivå -1.

Feierluke i stue i nivå-1.

Det er boret hull i utforet grunnmur i stue i nivå-2. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Rette trapper med tette opptrinn. Malte vanger, trinn og liggende rekkverk. Det er ikke håndlister.

Malte slette dører m/frest mønter. Malte furufyllingsdører.

Garderobeskap i 2 soverom i nivå-4, gang i nivå-4, bod nivå-1 og i hobbyrom nivå-1. Walk in closet v/soverom i nivå-5. Bod med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nivå-4. Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Nivå-3. Vaskerom oppgradert i 2025. Vinyl fliser på gulv, slette malte vegger og malte mdf. takplank i tak. Opplegg for vaskemaskin. Takventil.

Nivå-2. Bad/vaskerom oppgradert i 2025. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt panel på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Nivå-1. Bad. Fliser med varme i gulv, malt panel på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nivå-1. Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget kjøll/fryseskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Nivå-3. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2018. Melaminbelagte skrog. Slette høyglass dører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjølehjørne. Ventilator over platetopp.

Nivå-2. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2017. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i tekniskrom/vaskerom i nivå-1. Ute vannkran som fryser v/minus 15 grader.

Avløpsrør av plast

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på kneloftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

200 l varmtvannsbereder fra 2019, plassert i teknisk rom/vaskerom i nivå-1.

Beskrivelse av eiendommen

Luft til luft varmepumpe fra 2018, plassert i spisetue i nivå-3.
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.
Brannslukker og røykvarslere i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.
Lav forstøtningsmur v/inngangsparti i nivå-1 fra 2024. Det må settes opp rekkverk v/topp forstøtningsmur (v/inngangsparti i nivå-1).
Lav forstøtningsmur langs vegen, fra byggeår.
Skrående terreng.
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

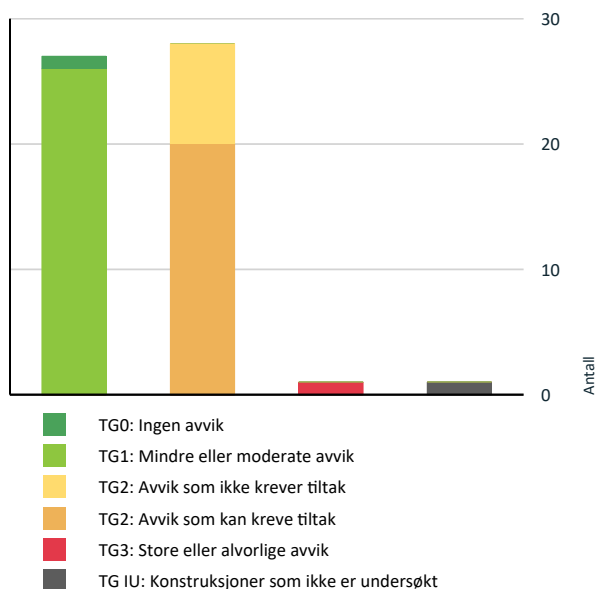
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje og anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er bygget et anneks i loftetasje, samt terrasse på terreng.

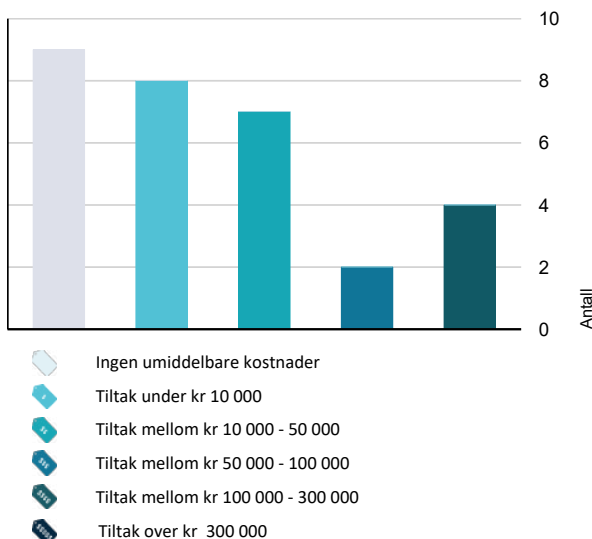
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 4- nivå > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4- nivå > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4- nivå > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3 - nivå > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3 - nivå > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 - nivå > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 - nivå > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 - nivå > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - nivå > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - nivå > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 4- nivå > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 - nivå > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget terrasse v/stue, plan-3.
2017	Modernisering	Klebersteins vedovn i stue, plan-3.
2018	Modernisering	Laminatgulv i plan-3.
2018	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2018	Ombygging	Ny kjøkkeninnredning, plan-3.
2018	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2019	Modernisering	Garderobeskap i gang plan-3.
2019	Modernisering	Laminatgulv i gang, plan-4.
2023	Modernisering	Malt huset utvendig.
2024	Modernisering	Overflatebehandlet soverom , plan-4 og 5, samt gang plan-5.
2024	Modernisering	Malt de fleste vegger i plan-3 og 4.
2025	Modernisering	Beiset spaltegulv på delvis takoverbygget terrasse v/stue, plan-3
2025	Modernisering	Oppgradert vaskerom i plan-3.
	Modernisering	HYBEL LEILIGHET, plan-2
2017	Modernisering	Nye innvendig tak m/lydbøyle.
2017	Ombygging	Nytt kjøkken.
2019	Modernisering	Ny inngangsdør
	Modernisering	HYBEL LEILIGHET, plan-1
2016	Modernisering	Nye innvendige tak m/lydbøyle
2018	Modernisering	Peisovn m/glassdører.
2019	Modernisering	200 l varmtvannsbereder (felles, hele huset)

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

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 av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel.

Siden utvendig vegg kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele vegg kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Panel på sydsiden er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skift panelbord som er slitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På bad i nivå-4 er det et takvindu m/sprekk i glasset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Sprekk i glass i takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år. Glass i takvindu må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad i nivå 1, 2 og 4. Terrassedør med 2-lags isolerglass v/kjøkken nivå-3 og v/soverom nivå-5. Skyveterrassedør m/2-lag isolerglass i stue, nivå-3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong v/soverom (nivå-5) på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv, samt rekkverk med stående spiler og håndlist. Delvis takoverbygget terrasse v/stue (nivå-3) på 64 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv (beiset 2025) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Delvis takoverbygget terrasse/inngangsparti (nivå-1) på terreng på 9 m². Betong beleggningsstein. Forstøttningsmur i betongstein.

Tilstandsrapport



Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er oppgradert i perioden 2016 - 2024. Mindre svell i laminatgulv i gang v/vaskeromsdør i nivå-3. Noe knirk i laminatgulv i nivå-1 og 2.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/trinnlydsplater i nivå-3 og 4). Filtteppe.
Vegger. Slette malte vegger. Malt brystningspanel. Malt panel. Panel.
Malt mdf. veggplater.

Tak. Tak-ess.nnMalt mdf. takplank. Malt panel (m/downlights i master soverom, nivå-4 og i hobbyrom, nivå-6). Malte slette tak m/lydbøyle i nivå-1 og 2.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig.
Klebersteins vedovn i stue, nivå-3 og Peisovn m/glassdør i stue i nivå-1.
Feierluke i stue i nivå-1.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i stue i nivå-2. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

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.

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur

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. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes ny drenering for å utbedre årsaken til fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Rette trapper med tette opptrinn. Malte vanger, trinn og liggende rekkverk. Det er ikke håndlister.

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 Innvendige dører

Malte slette dører m/frest mønster. Malte furufyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mindre skade på baderomsdør i nivå-4.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tett hull i baderomsdør i nivå-4.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom i nivå-4, gang i nivå-4, bod nivå-1 og i hobbyrom nivå-1. Walk in closet v/soverom i nivå-5. Bod med plassbygde hyller.



VÅTROM

4- NIVÅ > BAD

Generell

Nivå-4. Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

4- NIVÅ > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak-ess i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



4- NIVÅ > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Badet/gulvet står foran full oppgradering .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



4- NIVÅ > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og malte slette vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



4- NIVÅ > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap m/speildører, høyskap, innebygget klosett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4- NIVÅ > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



4- NIVÅ > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



3 - NIVÅ > VASKEROM

Generell

Nivå-3. Vaskerom oppgradert i 2025. Vinyl fliser på gulv, slette malte vegger og malte mdf. takplank i tak. Opplegg for vaskemaskin. Takventil.

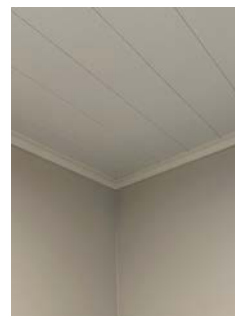
Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt slette vegger og malt mdf. takplank i tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylfliser på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylfliser på gulv og malte vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.



3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Takventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



3 - NIVÅ > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

Generell

Nivå-2. Bad/vaskerom oppgradert i 2025. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt panel på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og malt slett tak.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Tiltak:

Påregn oppgradering av vinylbelegg med fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og malt panel 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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, frittstående klosett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Panelovn.



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte



2 - NIVÅ > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 - NIVÅ > BAD

Generell

Nivå-1. Bad. Fliser med varme i gulv, malt panel på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tilstandsrapport

1 - NIVÅ > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og slett malt tak.



1 - NIVÅ > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 70 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

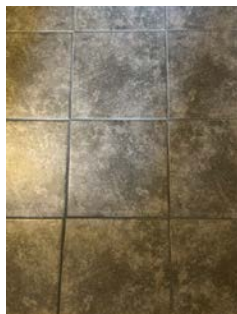
Neste rett gulv med sluk som sitter noe høyere enn gulv overflate. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Påregn oppgradering av gulv med fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 - NIVÅ > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte panel 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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - NIVÅ > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildører, frittstående klosett, dusjkabinett.



1 - NIVÅ > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1 - NIVÅ > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nivå-3. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2018. Melaminbelagte skrog. Slette høyglans dører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjølehjørne. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



3 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nivå-2. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2017. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nivå-1. Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget kjøl/fryseskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folien på dørene har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - NIVÅ > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i tekniskrom/vaskerom i nivå-1. Ute vannkran som fryser v/minus 15 grader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

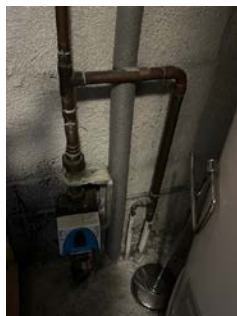
Utevann kran fryser v/minus 15 grader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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

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



! TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2019, plassert i teknisk rom/vaskerom i nivå-1.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018, plassert i spisetue i nivå-3.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler. 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.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 3 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti i nivå-1 fra 2024. Det må settes opp rekkverk v/topp forstøtningsmur (v/inngangsparti på nivå-1). Lav forstøtningsmur langs veggen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

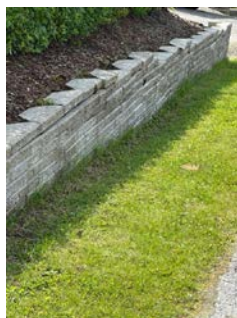
Forstøtningsmur langsveggen har skjevheter. Forstøtningsmur v/inngang nivå-1 har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje og anneks

**Anvendelse**

Garasje og anneks

Byggeår

2007

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje m/annex i 2 etg. , fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Isolert etasjeskiller. Saltak i isolerte trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Garasje. To leddport. 2 vinduer. Innvendig er det betonggulv, vegger tekket med OSB plater og tak delvis tekket med gipsplater. Plassbygde hyller og benk. Innlagt strøm, taklys og stikkontakter. Sikringsskap.

Anneks. Innvendig er det laminatgulv, slette malte vegger og slett malt tak m/downlights. Inngangsdør med glass i dørblad. Vindu. Utvendig er det en terrasse m/spaltegulv. Rekkverk m/stående spiler og håndlist, samt tett levegg mot vest.

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



Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Tilbygget terrasse v/annex.
------	---------	-----------------------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Enebolig: 2 Hobbyrom, 2 Gang, 3 Bod, 4 Soverom, Walk-in closet, 2 Bad, 3 Kjøkken, Spisestue, 3 Stuer, Vaskerom, Bad/vaskerom, Medierom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje og anneks

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 5 350 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

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

Huset er beliggende i Dagny Juels veg 4 på Lier Rast i Kongsvinger. Eneboligen er utvendig og innvendig godt vedlikeholdt.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Dobbel garasje m/anneks i en enkel standard for sitt bruk.

Pene opparbeidet utearealer.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Maren C. Dahls veg 6 ,2211 KONGSVINGER 177 m ² 1986 3 sov	09-03-2023	3 850 000	4 350 000		4 350 000	24 576
2 Aagot Vangens veg 1 ,2211 KONGSVINGER 188 m ² 1990 4 sov	16-08-2023	3 500 000	3 470 000		3 470 000	18 457

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

Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	23 760
Vann og avløp	Kr.	16 356
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Forsikring	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Garasje og anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje og anneks	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

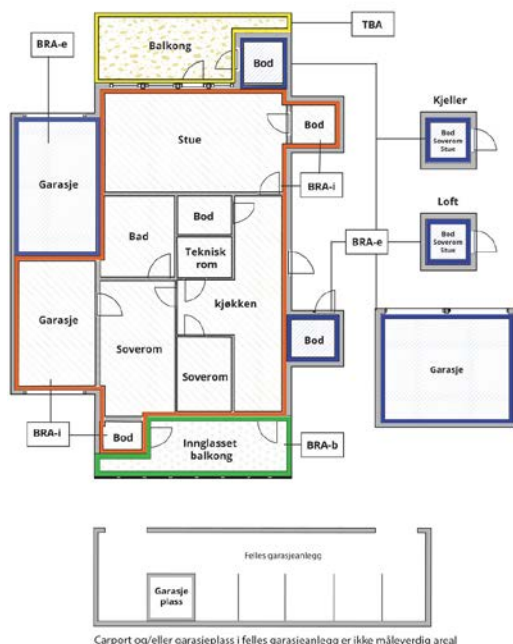
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 - nivå	9			9	
5 - nivå	26			26	6
4- nivå	48			48	
3 - nivå	61			61	73
2 - nivå	36			36	
1 - nivå	59			59	8
SUM	239				87
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 - nivå	Hobbyrom		
5 - nivå	Gang, Bod, Soverom, Walk-in closet		
4- nivå	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
3 - nivå	Kjøkken, Spisestue, Stue, Vaskerom, Bod		
2 - nivå	Stue, Sovealkove/gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Medierom		
1 - nivå	Kjøkken, Bad, Teknisk rom/vaskerom, Stue, Bod, Hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje og anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje		9		9	13
1 - Etasje		39		39	
SUM		48			13
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget et anneks i loftetasje, samt terrasse på terreng.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	12
Garasje og anneks	9	39

Kommentar

Enebolig

I tillegg en terrasse v/kjøkken, plan 3 på 9 m2, et takoverbygget inngangsparti til hovedhus på 3 m2, en delvis takoverbygget terrasse v/stue i plan 3 på 64 m2, en takoverbygget balkong v/soverom i plan 5 på 6 m2 og en delvis takoverbygget terrasse/inngangsparti på 8 m2 i plan 1.

Garasje og anneks

I tillegg en terrasse v/anneks på 13 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Hanna Angell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	24	145		0	939.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dagny Juels veg 4

Hjemmelshaver

Angell Hanna, Angell Jonah Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Dagny Juels veg 4 på Lierrasta i Kongsvinger. Et etablert boligområde med eneboliger. Det er ca. 4 km til Kongsvinger sentrum og ca 1 km til barnehage og barneskole. Vestvendt terrasse og gode solforhold. Flotte turterreng.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

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

Eiendommen er beliggende i nord skrående terreng. Tomt er terrasert og pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Gruset innkjøring/biloppstillingsplass, samt belegningsstein i gangstier.

Tinglyste/andre forhold

Det er ukjent om hybelleiligheter er søkt om. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
4 185 300	2025

Formuesverdi

1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 820 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TT-Forsikring		Fullverdi		11 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Forsikringsavtale	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI5976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Angell	Jonah Andre Angell
Gateadresse	
Dagny Juels veg 4	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2211
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tt forsikring og inbo gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1202250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt på våtromsstrie og brukt våtroms maling fra flugger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet varmtvanns bereder i 2019

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett liten sprekk i murpuss.

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

Beskrivelse

Skjeggkre blitt behandlet, om det kommer igjen vet jeg ikke. Brukt spesial middel + lim feller.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet sikringskap, koblet til strøm i garasjen. De er konkurs å vet ikke hvor jeg da skulle fått denne samsvarserklæringen.

Arbeid utført av

Toten elektro

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ut terrasse. I 2018

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En hybelleilighet underkant av 40m2 og en leilighet litt under 60m2. Selve bo enheten er større å da er det ikke noe spesielle regler så vidt jeg vet. Men skriver nei på spml under.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250113

Tilleggskommentar

Bør skiftes utekran da den kan fryse til på vinteren fra -15

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Angell	61dd79fd71491c723397ee 0cf2fa0f80bb9f5afc	09.07.2025 11:54:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonah Andre Angell	d85089aeeccbbc5d28b6f 0aac2570906758633576	01.07.2025 18:22:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250113

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

Nabolagsprofil

Dagny Juels veg 4 - Nabolaget Rasta - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bilsenteret	14 min
Linje B81, 740, 744, 748, 749, 752, 753	1.3 km
Kongsvinger stasjon	7 min
Linje F1, R14, 70	3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.)	21 min
309 elever, 19 klasser	1.8 km
Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.)	5 min
61 elever, 4 klasser	1.9 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	11 min
96 elever, 6 klasser	5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
545 elever, 41 klasser	5.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	10 min
90 elever, 3 klasser	4.9 km
Sentrum videregående skole	11 min
600 elever, 39 klasser	5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

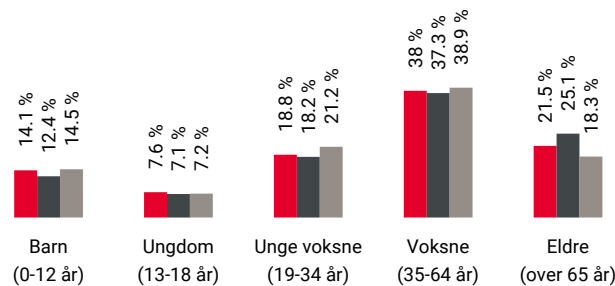
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rasta	1 437	684
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinger barnehage Avd Amundheimet (2-5...18 min	48 barn	1.6 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ... 6 min	38 barn	2.3 km
Puttara Fus barnehage (0-5 år) 7 min	135 barn	2.8 km

Dagligvare

Kiwi Rasta	5 min
Bunnpris Rasta	5 min
PostNord	2.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



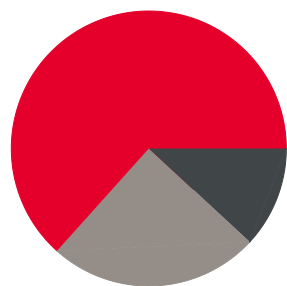
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Vennersberg kunstgressbane	20 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.8 km	
⚽	Vennersberg ball-løkke	6 min	🚗
	Ballspill	2.7 km	
🚴	Sportica Rasta	20 min	🚶
🚴	SKY Fitness Kongsvinger	7 min	🚗

Boligmasse



64% enebolig
12% rekkehus
25% annet

Varer/Tjenester



Kongssenteret

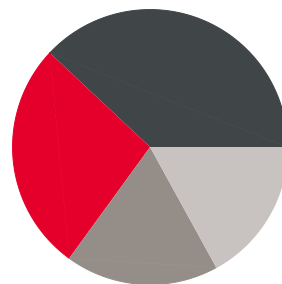
9 min 🚗



Apotek 1 Kongsvinger

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



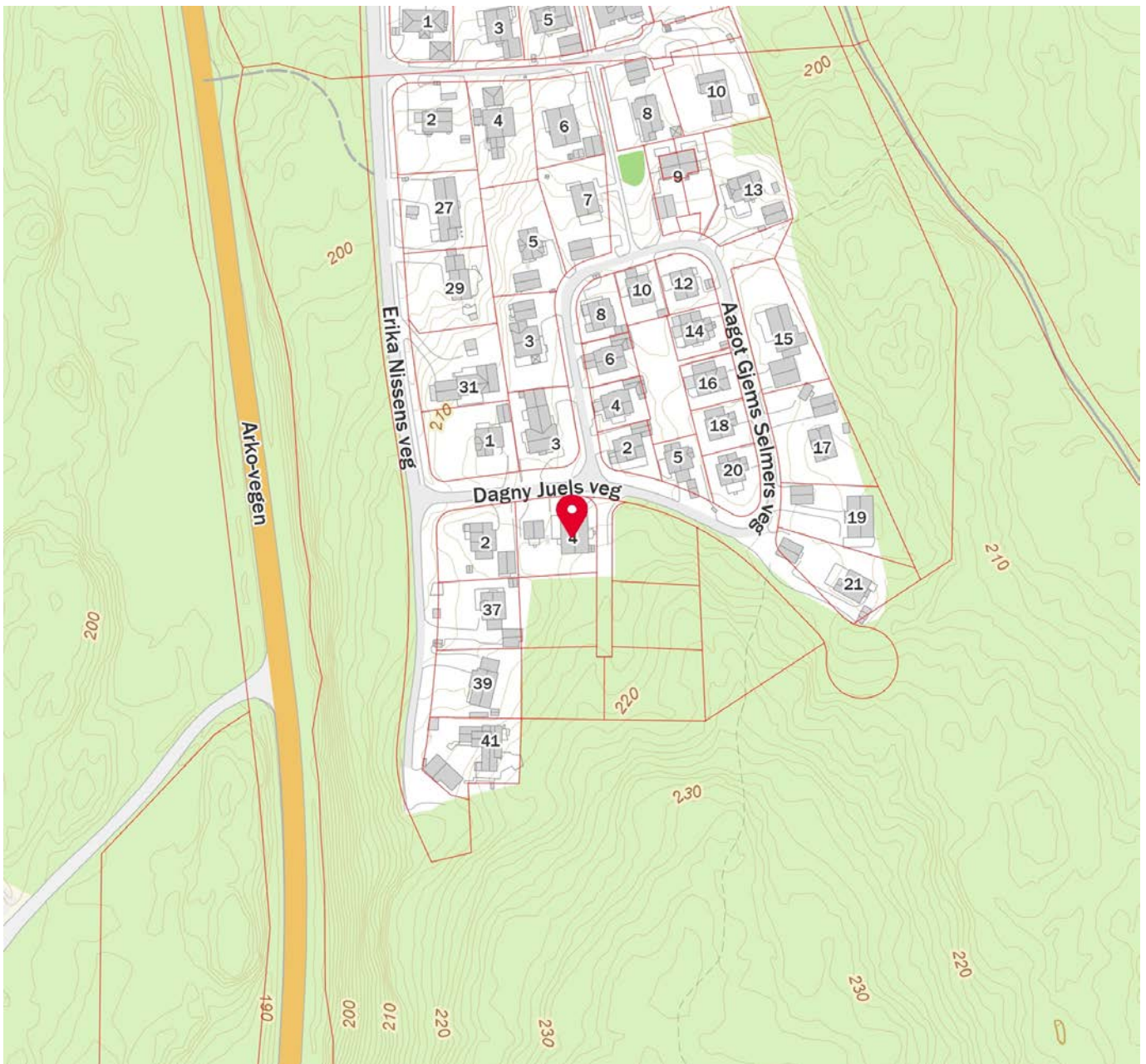
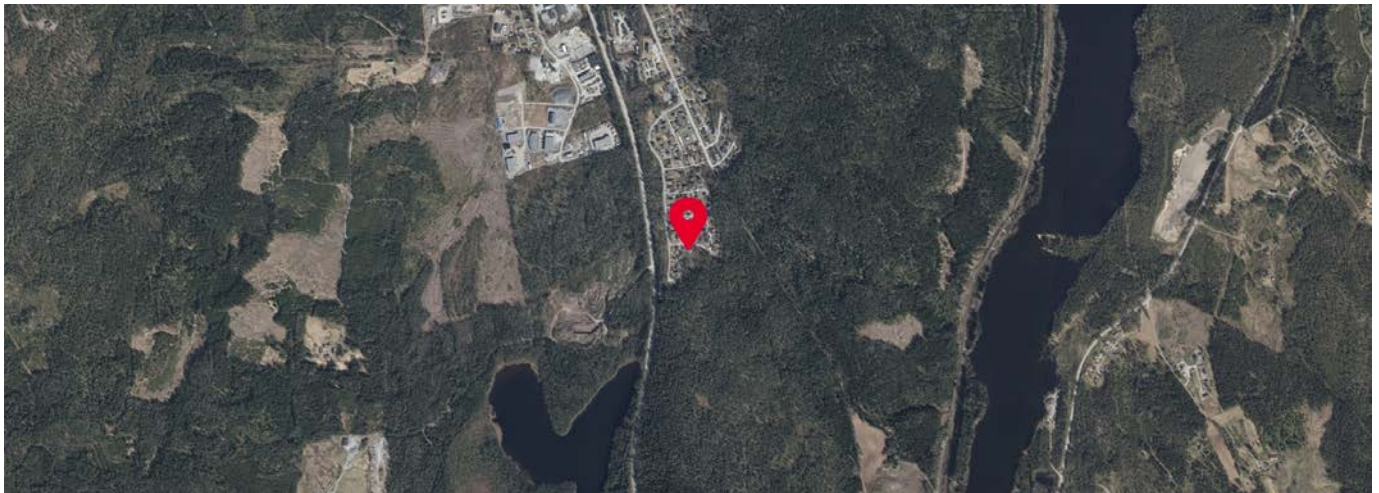
0%

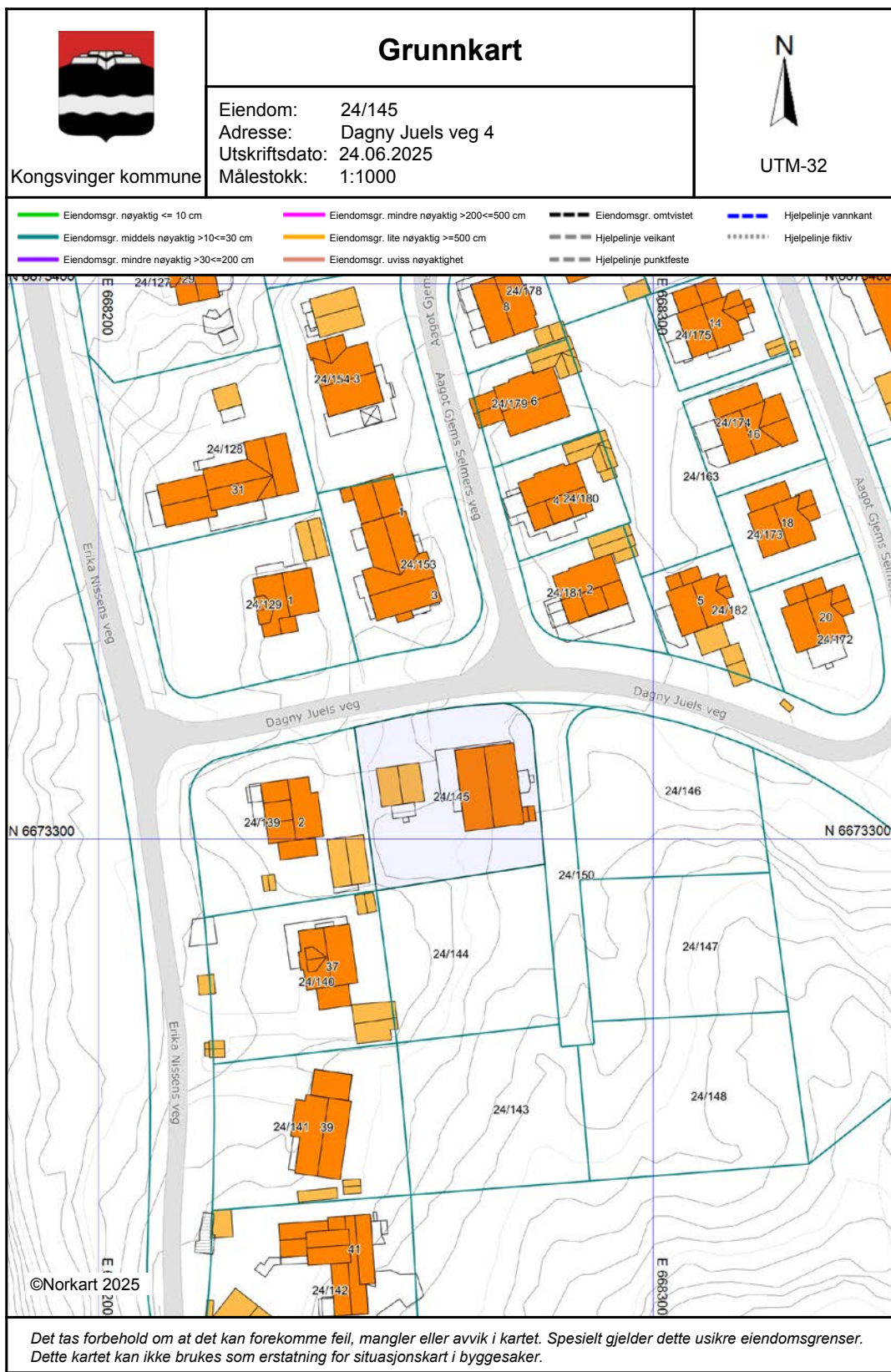
50%

Rasta
Kongsvinger
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dagny Juels veg 4
2211 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre