

aktiv.



Rådyrvegen 5, 2211 KONGSVINGER

**Innbydende og mye oppgradert
enebolig i hyggelig boligområde
*Solrik tomt *Garasje, 2 carporter
og hagestue**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 490,-
Total ink omk.: Kr 2 512 490,-
Selger: Amalie Idland Barseth

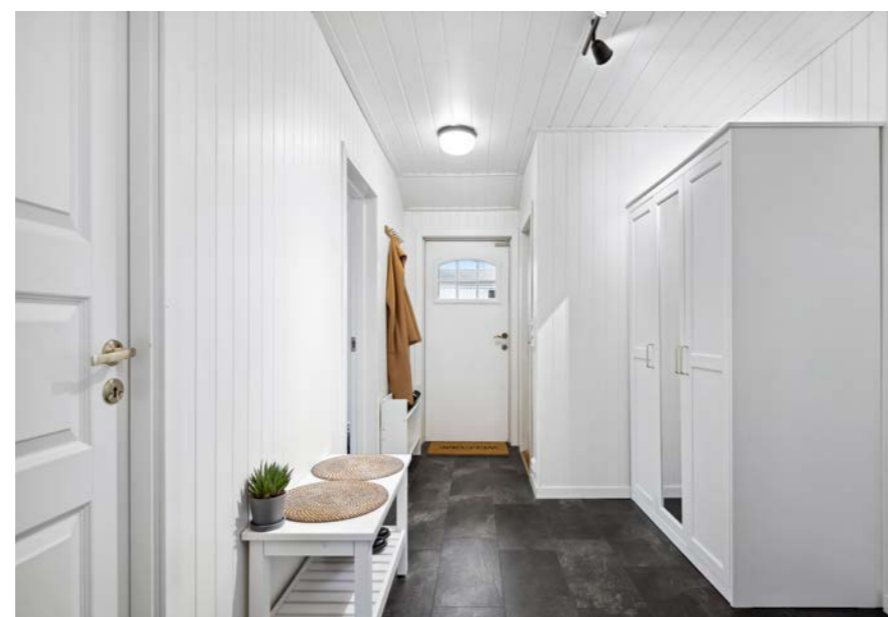
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 158/196 kvm
Tomtstr.: 983 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 185
Oppdragsnr.: 1202240171

Innbydende og mye oppgradert enebolig i hyggelig boligområde *Solrik tomt *Garasje, 2

Velkommen til Rådyrvegen 5 på Rasta!

Dette er en enebolig som er mye oppusset de siste årene, og som vil falle i smak hos de fleste. Hovedplanet er modernisert med nye overflater, enkelte vinduer, kjøkken og innredninger på bad. I denne etasjen er det entré, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning, pent bad og 2 fine soverom. I tillegg er det en kjeller med muligheter som inneholder vaskerom, bod og 2 kjellerrom. Sommeren kan nytes på den nye, solrike terrassen, eller i den koselige hagestuen. Bilene kan parkeres i garasjen og 2 carporter. I garasjebygget er også et isolert rom, som er perfekt som hobby- eller treningsrom.

Lite og veletablert boligområde med gangavstand til skole, barnehage, matbutikk, kiosk, bussholdeplass og fine turområder. Det er 2,8 km til Kongsvinger sentrum.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	92
Budskjema	93



Innbydende og mye oppgradert
enebolig i hyggelig boligområde.



Dette er en enebolig som er mye oppusset de siste 3 år, og som vil falle i smak hos de fleste.



Stue og kjøkken

Stue og kjøkken i åpen løsning, som er pusset opp i sin helhet i 2022.

Klassisk kjøkkeninnredning i vinkel med øy/barløsning på hjul. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.





I stuen og kjøkkenet er det downlights i tak. Rommet har malte gipsplater på vegger og tak, og det er listefritt rundt vinduer og i tak.



Soverom

Det er to soverom i boligen, og begge er lyse og trivelige.

Det største soverommet har innebygget garderobeskap på den ene kortveggen.



Bad

Stilig og mye oppgradert baderom med sorte detaljer.

Badet er i senere år oppgradert med nytt kabinett og innredning og speil, samt montert noen nye baderomsplater



Kjeller

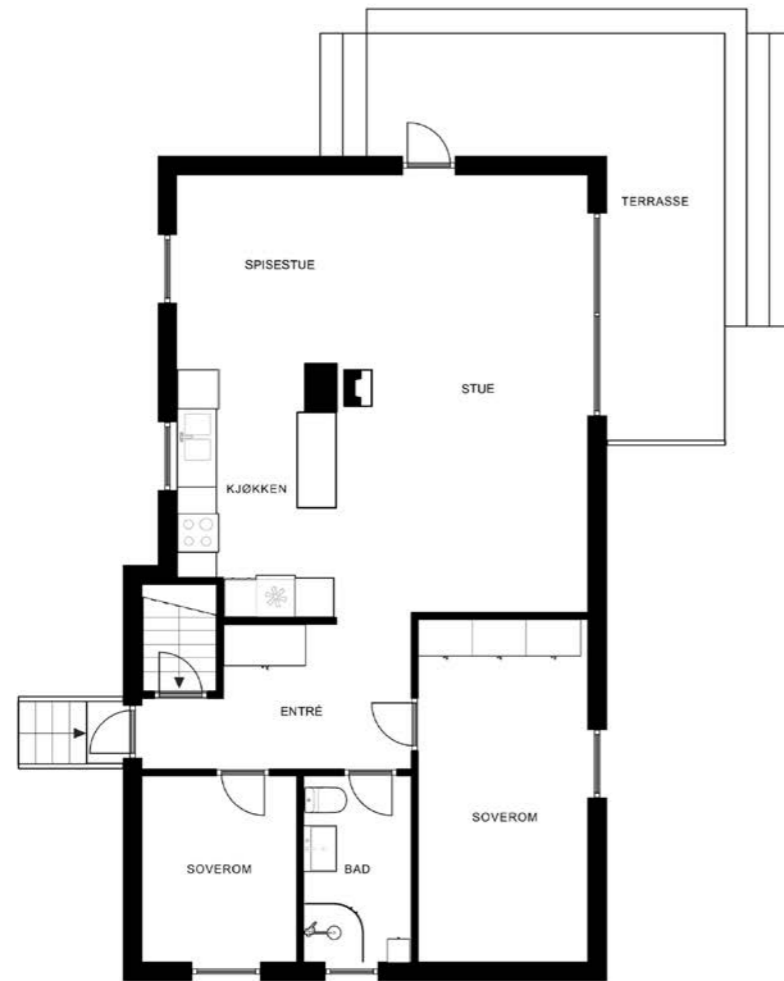
Romslig kjeller med muligheter, som inneholder vaskerom, bod og to kjellerrom.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr.



Plantegning

1. etasje

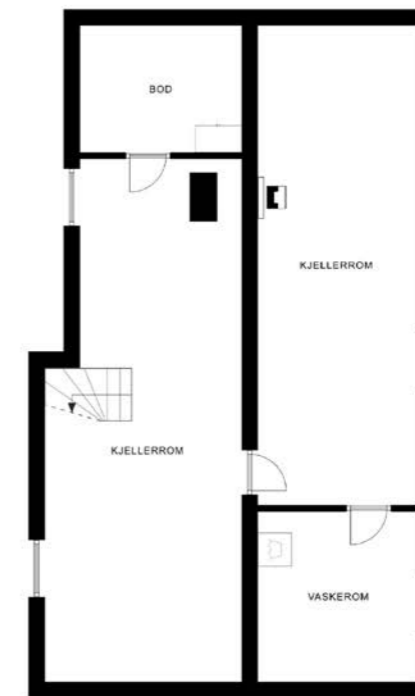


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Kjeller



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

EFXIT

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



Uteplasser

Utenfor stuen er en ny og solrik terrasse.
Her kan de fine sommerdagene nytes til det fulle!



Terrassen har innebygd blomsterkasse.



Hagestue

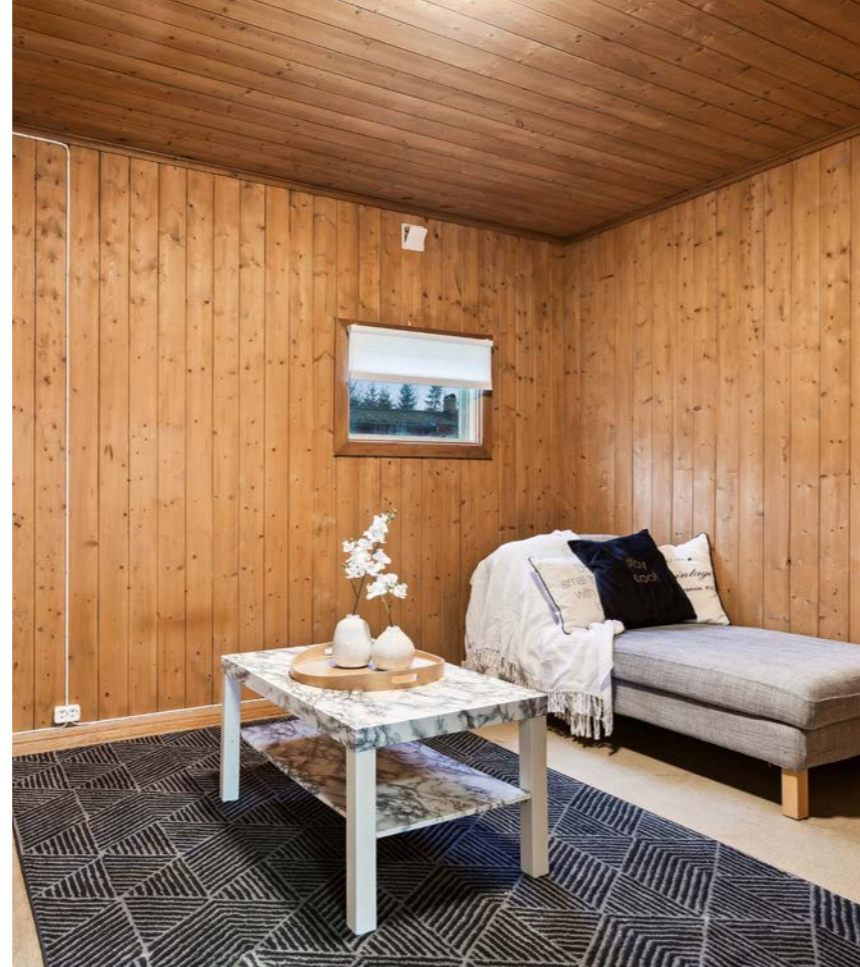
Lun og koselig hagestue med peis.
Her er det hyggelig å samles på sommerkveldene.



På eiendommen er også garasje m/bod og isolert rom, og 2 carporter.

I sidebygget er det to carporter og et garasjebygg som også inneholder bod og et innredet rom.

Isolert rom har innlagt strøm. Perfekt som anneks, hobby- eller treningsrom.



Plantegning

Sidebyggn.



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.

EEXIT

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 59 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Kjellerom 1, kjellerom 2, bod, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/

kjøkken, trapperom (kjeller)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje, bod, isolert rom (benyttet

som anneks)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Carporter

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Åpen grillhytte

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carporter er medtatt som TBA (åpent areal), mens garasjen på 18m² er medregnet i BRA selv om porten er fjernet idag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

983 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og noe svakt skrånende tomt, som er opparbeidet med hage med gress og en del beplantning, prydbusker og hekk. Noen betongheller på langsiden og ved terrassetrapp, samt en terrengtrapp i skråningen ved hagestuen. Innkjøring/gårdsplass med eldre asfalt (en del deformasjon/sprekker). Garasjebygget og hagestuen ligger tett på grensen til naboeiendommen.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et lite og veletablert boligområde med ca. 10 boliger på Rasta i Kongsvinger. Området har ingen gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til dagligvareforretning, kiosk, gatekjøkken, barnehager og barneskole. Bybussen stopper i nærheten og det går jevnlig buss i retning sentrum. Boligfeltet ligger ca 2,8 km fra Kongsvinger sentrum syd. Det er også fine turområder i nærheten.

Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode

togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 3 mil til grensen mot Sverige.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Boligområdet grenser mot et næringsområde.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærheten. Til Eskoleia barnehage er det ca 1,3 km. Til Vinger barnehage avd. Amundheimet (2-5 år) er det ca 1 km, og til Vinger barnehage avd. Vennersberg (0-3 år) er det ca 1,5 km

Barna i dette området sokner til Vennersberg

barneskole (ca 1,2 km). Til Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) er det 5,4 km.

I sentrum er det flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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, tennis mm. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 500 m til bussholdeplass i Gaupevegen,

med bybuss som går jevnlig hele dagen.

Til Kongsvinger stasjon er det ca 2,8 km. Herfra er det gode togforbindelser i retning Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1965. Plassbygget saltak-konstruksjon (del over stue/kjøkken forsterket som W-takstoler siden vegger er fjernet her). Undertak av rupanel. Loftet er isolert m/glassull pluss sydde matter over. Taktekkingen er av original betongtakstein. Oppmalte metall/zink takrenner fra byggeåret. Heldekkende pipebeslag samt luftehatt i lakkert metall. Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull (glassull) og opplyst etterisolert inv. m/5cm glava utenom badevegg og lite soverom. Utvendig malt i 2023. Trevinduer med 2-lags isolerglass av noe ukjent alder (karmen er originale), men 2 stk 3-lags isolerglass i fastkarm i stue er merket fra 1992. Terrassedøren er original med originalt glass fra 1965. Originale dobbeltvinduer i kjeller. 2 stk. malte trevinduer med 2-lags glass produsert 2018 og montert ca. 2021 i stue/kjøkken. Malt ytterdør m/3-lags isolerglass fra 1991. Opprinnelig støpt nord- og vestvendt stueterasse som nylig er innkledd med impregnert terrassebord og trinn rundt samt rekkverk av liggende spiler og blomsterkasse på kortsiden. Galvanisert strekmetalltrapp m/lakkert rekkverk ifbm. entre.

Garasje:

Garasje bygget i 1967. Fundamentert på støpt betonggulv m/kantforhøyning. Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel utvendig. Saltak m/ oppmalte bølgeblikkplater uten undertak og lakkerte metall takrenner (ikke forkantbeslag). Innvendig er vegger og himling plate- og panelkledd. Innerste rom er opplyst isolert som også har oppforet tregulv m/vinylbelegg. Dobbelvinduer. Vippeporten er fjernet (men bruksarealet for garasjen på 18m2 er medtatt). Labankdører for adkomst. Ytterdør til innerste rom. Det er fast trapp til loft m/gulv for lagring. Tilbygget carporter i enkelt bindingsverk (lang senteravstand mellom stolper etc.) over betonggulv. Forskjøvet saltak konstruksjon med oppmalte bølgeblikkplater. Innlagt strøm for stikk og lys. Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker skjolder i nedkant inv. vegger som også hadde fuktighet befaringsdagen (kan skyldes fallforhold rundt bygningen). Ellers en naturlig eldre tilstand for sitt bruk som uthus/ garasje. Rekvirent opplyser i etterkant av befaringsdagen at det er fjernet fuktskadet del av sponplate i nedkant vegg hvor bjelkelaget under det isolerte rommet ikke ser skadet ut, men fuktmerkene hadde trukket langt oppover sponplaten.

Hagestue:

Frittstående hagestue bygget i 1985. Fundamentert over betonggulv m/kantforhøyning. 2 vegger m/ beiset skyggepanel og åpent/profilert rekkverk på 2 sider. Murt peis og pipe av leca splittblokk. Utvendig tømmermannspanel og saltak m/profilerte plastplater over forenklet undertak (armert plast). Ikke tilstandsvurdert, men påpeker merkbar helning og fronten har noe visuelt synlig skjevhet/ sideforskyvning.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Montert ny baderomsinnredning, dusjkabinett og montert våtromsplater på de veggene som før hadde trepanel. Gulv og veggfliser er oppgradert fra tidligere eier.

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

Ja. Beskrivelse: I 2023 så ble del av utvendig avløpsrør på nedsiden av tomten ødelagt, og det kom da tilbakeslag fra sluken i vaskerom i kjelleren. Del av utvendig avløpsrør ble skiftet av Kongsvinger Rørleggerservice.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet innvendig avløpsrør og del av utvendig avløpsrør. Skiftet vannledninger til kjøkken. Klargjort for toalett nede i kjeller. Arbeid utført av Kongsvinger Rørleggerservice.

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

Ja. Beskrivelse: Takstmannen skrev at det er litt saltutslag i kjeller. Vi har fjernet all innredning i kjelleren, og har for det meste brukt den til lagring. Kjelleren har fungert godt til sin bruk som vaskerom og lagringsplass.

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det meste elektriske i 1. etasje ble oppgradert i forbindelse med oppussing og etterisolering, og er beskrevet i vedlagt dokumentasjon. Min tidligere samboer er elektriker, og avtalte arbeidet utført av Søgne elektriske. Jeg var ikke involvert i dette og har derfor ikke detaljkunnskap om dette arbeidet. Ny varmpumpe (Mitsubishi kaiteki) ble installert i 2023. Arbeid utført av Hagen og Lindstad, Søgne elektriske og Minel Glåmdal

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

Ja. Beskrivelse: Det var el-kontroll på eiendommen i 2022. Det var noen avvik på el-anlegg utvendig, så vi fikk inn en elektriker til å utbedre mangler og fikk kontrollen godkjent.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bygget ny terrasse i 2024.

Tilleggs kommentar:

All overflateoppussing er gjort ved egeninnsats. Dette inkluderer gips på vegger og tak i stue/ kjøkken, veggplater i resten av 1. etasje, laminatgulv i gang og soverom, og sliping, beising og lakkering av tregulv. Kjøkkeninnredning fra IKEA er montert i 2021 ved egeninnsats. Det er en skjøt i benkeplaten for å få riktig lengde. Alle innerdører i 1. etasje er også skiftet (med unntak av kjellernedgang).

Innhold

1. etasje: Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og trapperom

Kjeller: Kjellerrom 1, kjellerrom 2, bod, vaskerom

Standard

Eneboligen er mye modernisert de siste 3 år på hovedplanet med nyere flater, enkelte vinduer, kjøkken og innredninger på bad. Huset har også blitt malt utvendig, og det er nylig bygget ny terrasse. Kjelleren er en enkel "råkjeller", men har nylig utjevnet gulv med flytesparkel.

OVERFLATER:

GULV: Laminatfliser i entre og et soverom. Originalt slipt og beiset "rustikt" tregulv ellers. Kjeller har gulv av betong/flytesparkel

VEGGER: MDF- panel i entre og soverom. Malte gipsplater i stue/kjøkken. Malt mur i kjeller. Listfritt mot tak og vinduer i stue.

HIMLING: MDF-panel i entre og et soverom. Takess i største soverom. Malte gipsplater m/downlights i stue/kjøkken. Betonghvelv i kjeller.

TRAPP: Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler og beisede trinn.

INNERDØRER: Formpressede nyere speildører til bad og soverom. Fineerdør som senere er malt med speilbelistning til kjeller. Originale malte heltredører i kjeller.

BAD:

Stilig og mye oppgradert badrom. Badet har fliser m/sokkelflis på gulv. Flislagt yttervegg og ellers Fibo trespo baderomsplater m/flismønster på vegger, som er montert i senere tid. Takess himling m/ innfelte downlights. Badet inneholder gulvstående toalett, dusjkabinett m/glassdører, baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Badet er av tidl. eier opplyst oppusset like før eierskiftet i 2004, men ikke totalt rehabilitert- fliser og lagt noe smøremembran. Sluk/

rør er originalt i badet. I senere år under nåværende eier er utstyr som kabinett og innredning skiftet, samt baderomspaneler montert (hvor det tidl. var trepanel).

STUE/KJØKKEN:

Stue og kjøkken i åpen løsning, som er pusset opp i sin helhet i 2022. Rommet har malte gipsplater på vegger og tak, og det er listefritt rundt vinduer og i tak. Downlights i tak. Det er også nyere varmpumpe, samt peisovn som sørger for god varme. Fra stuen er det utgang til terrassen. Klassisk kjøkkeninnredning fra IKEA i vinkel med øy/ barløsning på hjul. Innredningen har profilerte malte fronter, samt 2 vitrinedører i underskapet på øy. Laminat benkeplate m/doble porselenskummer. Ettgreps blandebatteri. Integriert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap. Ventilator på vegg.

SOVEROM:

Boligen har to romslige og lyse soverom. Det største soverommet har innebygget garderobeskap på den ene kortveggen.

KJELLER:

I kjelleren er det to kjellerrom, en bod og et vaskerom. Vaskerommet har flisbrystning m/malt strie over på 2 vegger og betonggulv. Enkelt opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr. 3 ventiler. Sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Nyere rørstrekk fra kjeller til kjøkken, ellers eldre/originalt.
- Ca. 200 liters VV-bereder plassert i kjeller.
- Påvist originale avløpsrør/sluk av støpejern i bad, men stiger til hvelv under bad og fra kjellergulv til

kjøkken er utskiftet i nyere plastrør.

- Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
- Sikringsskap med automatsikringer. Opplegg i 1.etg er opplyst utskiftet ifbm. oppussinger, mens det er originalt/eldre i kjeller.
- Fiber bredbånd.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er åpning inn til veggplate uten tettesjikt ved rørgjennomføring under servant (utett våtsone er her 0,5m rundt servant og ned til gulv). Det synes i dette åpne området rundt rørgjennomføring en membran m/ bånd opp fra gulvet, men ellers ukjente tetteløsninger. Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det er satt et estimat for lokale utbedringer, men for TG1 må hele tettesjikt og sluk skiftes ut som tilsier et nytt bad. Imidlertid er badet vært fungerende med lukket kabinett og rørføring til avløp (badet belastning blir vesentlig begrenset med dette).

Vaskekjeller > Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke membran/teteløsninger iht dagens krav og grunnforutsetning (tetthet) for et våtrom er derfor manglende. Likevel vanlig med slike «vaskekjellere» for byggeår og betong/murkonstruksjonene tar

normalt ikke spesiell skade av den begrensede belastningen det gir. Det er ikke forsert avtrekk. Fliser har en del riss/sprekker i glassur. Godt fall, men slukristen er forhøyet ca. 1cm over gulvflaten. Konsekvens/tiltak: Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Derfor ikke satt noen umiddelbar kostnad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Forvitret i overflate. 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. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Ene luftehatten har ikke "topphatt". Over halvparten av forventet brukstid oppnådd og er smådeformasjoner i renner. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kun litt lufting på overligger da panel ikke er utlektet (dette er vanlig for byggår). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventiler i gavler, men mangelfulle luftespalter v/raft og noe sverte på taktro (tyder på kondens ved visse værforhold). Eternittkanaler (asbestholdig) for luftinger. Den fra

vifte i bad har en mindre sprekke og det er litt sverte ved gavlgjennomføringen. Kloakklufting er uisolert. Litt skjolder ved pipe, men ikke målt fuktig befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Eternitt/asbest er et uønsket materiale idag og påpekes være spesialavfall da det gir helseskadelig støv f.eks. ved riving. Kloakklufting anbefales isolert, men nokså vanlig uten for byggeår. Sverting av taktro tyder på noe begrenset ventilasjon evt. luftlekkasjer av inneluft opp på loft eller fra ventilasjonskanalen (på gavl). Dette er nokså vanlig for bygningstypen/byggeår, men ved et evt. takbytte vil det være naturlig å utbedre dette (spesielt er ventilasjon viktig å vurdere ved en evt. etterisolering av loft).

Vinduer - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. I nedkant hjørnet. Glass av denne alder har risiko for punktering evt. i nær fremtid (spesielt døren fra 1965). Løst kitt på kjellervinduer. Konsekvens/tiltak: Kondens kan skyldes mindre god ventilasjon, men også utettheter/luftlekkasjer i ramme karm (Terrassedøren har ikke pakning i døren og sett mot stuevinduenes karm i samme rom har ikke disse symptomer på flass)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Blomsterkassen er lav og ene trinnet mot veien er for høyt (54cm) for å ikke ha rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Blomsterkassen må sikres med 1m. rekkverk, evt. tett "vegetasjon". Marginalt høyt trinn (over 50 cm skal sikres med rekkverk)- en mulighet kan være å heve terrenget noe på denne siden.

Utvendige trapper - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Heller litt mot veggen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontrollmålt stue/kjøkken med inntill ca. 2cm høydeavvik i hele rommet. Noen lokale ujevnheter og litt oppsprekk (rustikt gulv). Kontrollmålt laminatgulv i entre med ca 2,1cm avvik (høyest mot stue og lavest utenfor kjellerdør). Stedvis knirk. Kjellergulvet er grovstøpt med litt helning, men i senere tid slettet m/avretningsmasse. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Pipe og ildsted - Anmerkning fra feier: Defekt hvelv/katalysor i ovn kjeller (plata i toppen). Konsekvens/tiltak: Topp-plata i kjellerovn bør byttes.

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. 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. Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandring, men som grovkjeller av uorganiske materialer vurderes tilstand fungerende. (ved evt. innredning er tiltak nødvendig).

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Bad > Overflater vegger og himling - Det er påvist sprekker i fliser. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Sprekk i øvre flis mot tak i hjørne ved dusj. Igjenfugede hull etter tidl. utstyr i dusjhjørne (tidl. vært badekar). Baderomspaneler er montert lavt mot gulvet (skal være 6-8cm sokkel iht. monteringsanvisning) og mangler fugen mot bunnlist i våtsonene (1m ut fra dusj og 0,5 m ut fra servantinnredning er våtsone), endelisten mot dusj er heller ikke innfuget/forseglet i endeved/mot flis). Vindu i våtsonen, men skjermet med kabinett. Små pløser i folie i takess over dusj ved downlight og skjøt. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Vurdert fungerende med skjerming via

lukket kabinett (mtp. vindu og løsninger) og badet må benyttes med dette.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noe ukjent byggetidspunkt/krav/referanse. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fungerer med lukket kabinett som har internfall og rørføring til avløp.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder rørene som er over 25 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder originale støpjern/soilrør i bad og bunnledning. Ikke stakeluke på rør til bad, men et oppstikk tenkt for toalett i kjeller kan evt. benyttes. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft for tilkopling). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er ikke tilbakevirkende kraft på krav for tilkopling av bereder, men ved en evt. utskiftning bør

den etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er gammel og symptom til fuktvandring som saltutslag i nedkant vegg/gulv. Tettesjikt er original smurt gudrong med unntak av gavl som er noe utbedret med fuktsperre, men denne har glidd noe ned fra topplisten. Tidl. eier opplyste det var et tilfelle i 2017 m/fortetting av utløp i drenskum som gjorde at det var vann i kjeller, men at dette ble utbedret ved spyling av rør. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dagens tilstand vurdert fungerende slik det fremsto befaringsdagen som en gråkjeller, men ikke egnet til innredning.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Gjelder rør som er over 25 år. Det er en del fukt rundt vanninntaket i kjeller (trolig kondensering). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt.
Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom -

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber bredbånd.

Parkering

Garasje og to carporter. Det er også gruset biloppstillingsplass ved innkjøringen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

33711709

Diverse

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

Feiervesenet har registrert anemerkning på eiendommen. Vedovn i kjeller (Jøtul 602), defekt hvelv/katalysator i ovn (plata i toppen). Her bør topp-plata på kjellerovn byttes. Siste utførte feiing var 08.05.20 og siste tilsyn var 13.09.2024.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med nyere luft-luft varmepumpe i stuen. Vedfyring i peisovn i stue, samt vedovn i kjeller.

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

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering

og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 11 636

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr 3 454,-
Feie/tilsynsgebyr 1 pipe kr 620,-
Renovasjon kr 3 500,-
Ab.Gebyr vann kr 2 000,-
Ab.Gebyr avløp kr 1 750,-
Målerleie kr 312,-

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

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

Formuesverdi primær

Kr 528 054

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 006 606

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 185 i Kongsvinger kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 15.01.1965

Tilbygg Bygging avlyst (BA)

Garasjeuthus annekst til bolig - Tatt i bruk 01.10.1986

Garasjeuthus annekst til bolig - Tatt i bruk

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Eneboligen er oppført før/i 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Nybygg enebolig 1965 - Tegningene samstemmer ikke med dagens bruk. Planløsning i kjeller er endret. I 1. etasje er det åpnet opp mellom stue/ spisestue og kjøkken. Bad og WC er slått sammen for et større bad. To soverom er slått sammen for et større soverom. Det er bygget terrasse utenfor stue i senere år.

Tegning carport - Tegning av 1 stk carport. Carport ble tilbygget en carport til i 1977, og det foreligger korrekt tegning på dette.

Tegning garasje 1967 + tilbygg carport 1977 - Tegning av planløsning i garasje samstemmer ikke med dagens bruk. Det er i dag bygget et annekst/ isolert rom i bakkant av bod, hvor det opprinnelig var to boder.

Tegning hagestue - Tegningene samstemmer med dagens bruk.

Tegninger tilbygg 1981 - Bygging avlyst, så tegninger er ikke relevant.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 24.09.2024

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

62 490 (Omkostninger totalt)

78 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 512 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 528 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 531 190 (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 62 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no

Tlf: 406 15 295

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

Salgsoppgavedato

25.02.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Rådyrvegen 5, 2211 KONGSVINGER
KONGSVINGER kommune
gnr. 28, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 05.08.2024 Rapportdato: 06.11.2024 Oppdragsnr.: 13377-1631 Referansenummer: MQ1688

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lar



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



Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

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



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

Plassbygget saltak-konstruksjon (del over stue/kjøkken forsterket som W-takstoler siden vegger er fjernet her).
Undertak av rupanel. Loftet er isolert m/glassull pluss sydde matter over.
Taktekkingen er av original betongtakstein.
Oppmalte metall/zink takrenner fra byggeåret.
Heldekkende pipebeslag samt luftehatt i lakkert metall.
Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull (glassull) og opplyst etterisolert inv. m/5cm glava utenom badevegg og lite soverom. Utv. malt 2023.
Trevinduer med 2-lags isolerglass av noe ukjent alder (karmen er originale), men 2stk 3-lags isolerglass i fastkarm i stue er merket fra 1992. Terrassedøren er original med originalt glass/1965. Originale dobbeltvinduer i kjeller.
2stk. malte trevinduer med 2-lags glass produsert 2018 og montert ca. 2021 i stue/kjøkken. Malt ytterdør m/3-lags isolerglass fra 1991.
TERRASSER ETC:
Opprinnelig støpt nord- og vestvendt stueterrasse som nylig er innkledd med impregneret terrassebord og trinn rundt samt rekkverk av liggende spiler og blomsterkasse på kortsiden. Galvanisert strekmetalltrapp m/lakkert rekkverk ifbm. entre.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

GULV: Laminatfliser i entre og et soverom. Originalt slipt og beiset "rustikt" tregulv ellers. Kjeller har gulv av betong/flytesparkel
VEGGER: MDF- panel i entre og soverom. Malte gipsplater i stue/kjøkken. Malt mur i kjeller.
Listfritt mot tak og vinduer i stue.
HIMLING: MDF- panel i entre og et soverom. Takess i største soverom. Malte gipsplater m/downlights i stue/kjøkken. Betonghvelv i kjeller.
PIPE/ILDSTED: Teglpipeline m/peisovn i stue. Vedovn i kjeller.
TRAPP: Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler og beisede trinn.
INNERDØRER: Formpressede nyere speildører til bad og soverom. Fineerdør som senere er malt med speilbelistning til kjeller. Originale malte heltredører i kjeller.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.
Flislagt gulv m/sokkelflis samt flislagt yttervegg og i overkant av 1m inn i rommet fra ytterveggen. Ellers fibo trespo baderomsplater m/flismønster montert i senere tid. Takess himling m/innfelte downlights. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Badet er av tidl. eier opplyst oppusset like før eierskiftet i 2004, men ikke totalt rehabilitert- fliser og lagt noe smøremembran. Sluk/rør er originalt i badet. I senere år under nåværende eier er utstyr som kabinett og innredning skiftet samt baderomsplater montert (hvor det tidl. var trepanel).

Vaskekjeller

Vaskekjelleren har flisbrystning m/malt strie over på 2 vegger og betonggulv. Enkelt opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr. 3 ventiler. Sluk.

KJØKKEN

Vinkel kjøkkeninnredning med øy/barløsning på hjul fra 2022. Profilerte malte fronter. 2 vitrinedører i underskapet på øy. Laminat benkeplate m/doble porselen kummer. Etre greps blandebatteri. Integreerte stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøll- og frysenskap. Ventilator på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere rørstrekk fra kjeller til kjøkken, ellers eldre/originalt. Ca. 200liters VV-bereder plassert i kjeller. Påvist originale avløpsrør/sluk av støpejern i bad, men stiger til hvelv under bad og fra kjellergulv til kjøkken er utskiftet i nyere plastrør.
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
VARME: Nyere Luftvarmepumpe i stuen.
EL: Sikringskap med automatsikringer. Opplegg i 1.etg er opplyst utskiftet ifbm. oppussinger, mens det er originalt/eldre i kjeller.
BREDBÅND: Fiber bredbånd.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert over pusset kjellermur (trolig leca) som er fundamentert over støpte såler/betonggulv på grunn.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligens planløsning i 1.etg. er kjent endret.

Garasje

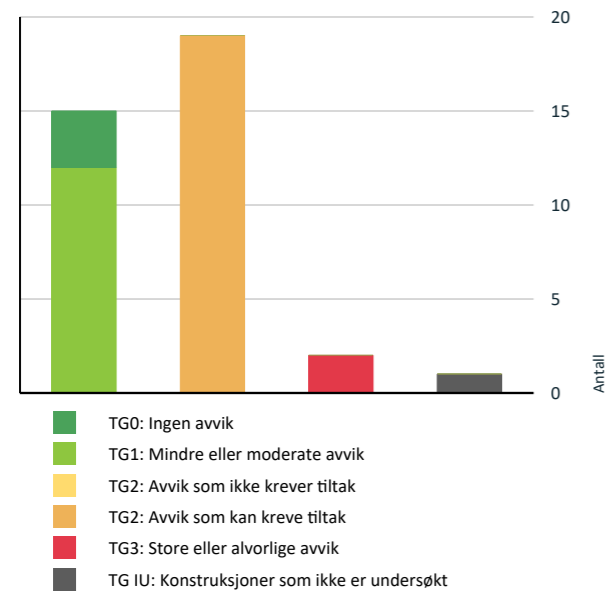
- Det foreligger ikke tegninger

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

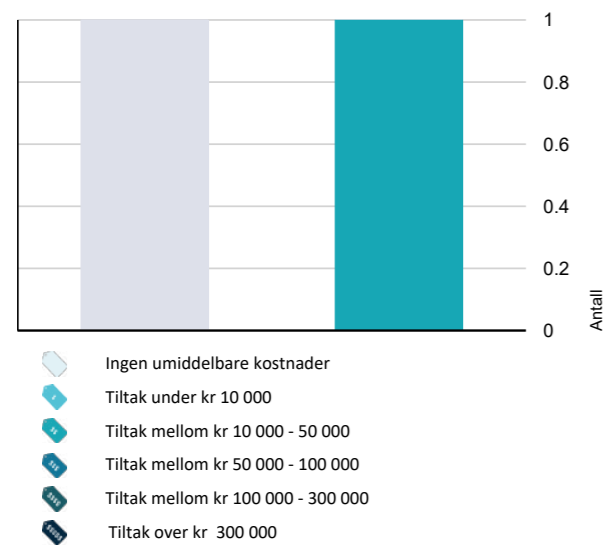
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Mye modernisert i hovedplanet med nyere flater, enkelte vinduer, kjøkken og innredninger på bad etter eierskiftet 2021. Det er også malt utv. og nylig bygget ny terrasse. Kjeller er enkel "råkjeller", men nylig utjevnet gulv med flytesparkel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av original betongtakstein (nylig vasket).

Vurdering av avvik:

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

Forvitret i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Oppmalte metall/zink takrenner fra byggeåret. Heldekkende pipebeslag samt luftehatt i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Ene luftehatten har ikke "topphatt". Over halvparten av forventet brukstid oppnådd og er smådeformasjoner i renner.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull (glassull) og opplyst etterisolert inv. m/5cm glava utenom badevegg og lite soverom. Utv. malt 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kun litt lufting på overligger da panel ikke er utlektet (dette er vanlig for byggår).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget saltak-konstruksjon (del over stue/kjøkken forsterket som W-takstoler siden vegger er fjernet her). Undertak av rupanel. Loftet er isolert m/glassull pluss sydde matter over. Eternitt luftekanaler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventiler i gavler, men mangelfulle luftespalter v/raft og noe sverte på taktro (tyder på kondens ved visse værforhold). Eternittkanaler (asbestholdig) for luftinger. Den fra vifte i bad har en mindre sprekk og det er litt sverte ved gavljennomføringen. Kloakklufting er uisolert. Litt skjolder ved pipe, men ikke målt fuktig befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt/asbest er et uønsket materiale idag og påpekes være spesialavfall da det gir helseskadelig støv f.eks. ved riving. Kloakklufting anbefales isolert, men nokså vanlig uten for byggår. Sverting av taktro tyder på noe begrenset ventilasjon evt. luftlekkasjer av inneluft opp på loft eller fra ventilasjonskanalen (på gavl). Dette er nokså vanlig for bygningstypen/byggeår, men ved et evt. takbytte vil det være naturlig å utbedre dette (spesielt er ventilasjon viktig å vurdere ved en evt. etterisolering av loft).



Sprekk i luftekanal synes nederst til høyre



Skjolder ved pipeeksling



Ikke luftespalter ved raft-litt svertet taktro

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass av noe ukjent alder (karm er originale), men 2stk 3-lags isolerglass i fastkarm i stue er merket fra 1992. Terrassedøren er original med originalt glass/1965. Originale dobbeltvinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I nedkant hjørnet. Glass av denne alder har risiko for punktering evt. i nær fremtid (spesielt døren fra 1965). Løst kitt på kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens kan skyldes mindre god ventilasjon, men også utettheter/luftlekkasjer i ramme karm (Terrassedøren har ikke pakning i døren og sett mot stuevinduenes karm i samme rom har ikke disse symptom på flass)

Tilstandsrapport



Slitasje i karm eldre isolerglass



Løst kitt kjellervinduer

TG 1 2 nye vinduer i stue/kjøkken

Malte trevinduer med 2-lags glass produsert 2018 og montert ca. 2021.

TG 1 Dører

Malt ytterdør m/3-lags isolerglass fra 1991.
Vel fungerende, men nedre hjørne er noe slitt og beslaget glipper litt.
Ettermontert ekstra tetningslister.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opprinnelig støpt nord- og vestvendt stueterrasse som nylig er innledd med impregneret terrassebord og trinn rundt samt rekkverk av liggende spiler og blomsterkasse på kortsiden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Blomsterkassen er lav og ene trinnet mot veien er for høyt (54cm) for å ikke ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Blomsterkassen må sikres med 1m. rekkverk, evt. tett "vegetasjon".
Marginalt høyt trinn (over 50cm skal sikres med rekkverk)- en mulighet kan være å heve terrenget noe på denne siden.

TG 2 Utvendige trapper

Galvanisert strekmetalltrapp m/86cm lakkert rekkverk ifbm. entre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Heller litt mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

GULV: Laminatfliser i entre og et soverom. Originalt slipt og beiset "rustikt" tregulv ellers. Kjeller har gulv av betong/flytesparkel
VEGGER: MDF- panel i entre og soverom. Malte gipsplater i stue/kjøkken. Malt mur i kjeller. Listfritt mot tak og vinduer i stue.
HIMLING: MDF- panel i entre og et soverom. Takess i største soverom. Malte gipsplater m/downlights i stue/kjøkken. Betonghvelv i kjeller. Nyere flater i normal stand. Mindre bruksmerker er påregnelig, litt synlige sparklinger i gips og kjeller har enkle «grøvre flater» av betong/puss (uinnredet) med noe saltutslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke/hvelv over kjeller m/oppforet tregulv og antatt isolering av min.ull (glassull).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt stue/kjøkken med inntill ca. 2cm høydeavvik i hele rommet. Noen lokale ujevnheter og litt oppsprekk (rustikt gulv). Kontrollmålt laminatgulv i entre med ca 2,1cm avvik (høyest mot stue og lavest utenfor kjellerdør).

Stedvis knirk.

Kjellergulvet er grovstøpt med litt helning, men i senere tid slettet m/avretningsmasse.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipen m/peisovn i stue. Også en vedovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anmerkning fra feier: Defekt hvelv/katalysor i ovn kjeller (plata i toppen).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp-plata i kjellerovn bør byttes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Overflater av malt betong og puss mot terreng i kjeller. Trepanel på ene siden av 2 inv. skillevegger (ikke mot terreng). Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

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.

Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandring, men som grovkjeller av uorganiske materialer vurderes tilstand fungerende. (ved evt. innredning er tiltak nødvendig).



TG 2 Innvendige trapper

Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler og beisede trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

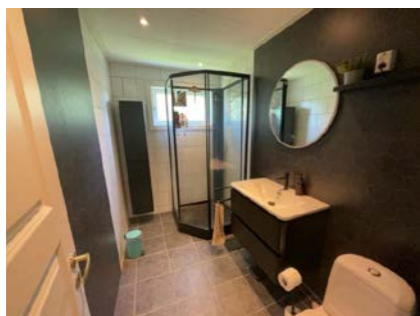
Formpressede nyere speildører til bad og soverom. Fineerdør som senere er malt med speilbelasting til kjeller. Originale malte heltredører i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv m/sokkelflis samt flislagt yttervegg og i overkant av 1m inn i rommet fra ytterveggen. Ellers fibo trespo baderomsplater m/flismønster montert i senere tid (var trepanel tidl.). Takess himling m/innfelte downlights. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Badet er av tidl. eier opplyst oppusset like før eierskiftet i 2004, men ikke totalt rehabilitert- fliser og lagt noe smøremembran (syns under innredning hvor sokkelflis mangler). Sluk/rør er originalt og mtp. gjennomføringer/fuger v/rør under innredning er utførelsen antagelig som egeninnsats (ufaglært). I senere år under nåværende eier er utstyr som kabinett og innredning skiftet samt baderomsplater montert (hvor det tidl. var trepanel).



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg mot yttervegg og overkant 1m inn i rommet, ellers flismønstrede baderomsplater. Takess m/downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sprekk i øvre flis mot tak i hjørne ved dusj. Igjenfugede hull etter tidl. utstyr i dusjhjørne (tidl. vært badekar). Baderomsplater er montert lavt mot gulvet (skal være 6-8cm sokkel iht. monteringsanvisning) og mangler fugen mot bunnlist i våtsone (1m ut fra dusj og 0,5m ut fra servantinnredning er våtsone), endelisten mot dusj er heller ikke innfuguet/forseglet i endeved/mot flis). Vindu i våtsone, men skjermet med kabinett. Små pløser i folie i takess over dusj ved downlight og skjøt.

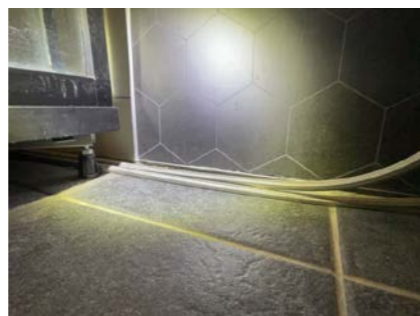
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdert fungerende med skjerming via lukket kabinett (mtp. vindu og løsninger) og badet må benyttes med dette.



Liten sprekk i flis



Ikke innfuguet endeved i våtsone (plater satt lavt mot gulv)

Tilstandsrapport



Utette overganger mellom flis/våtromsplate innenfor våtsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell flis ved terskel og sluk ca 1cm, men fuge på terskel og litt nedsenk av slukrist danner ca. 1,5cm nivåforskjell. Fallet fremstår i hovedsak å være over +/- 1:100 med noe variabler, men slukplassering under innredning tilsier kabinett med internfall må benyttes.

Vurdering av avvik:

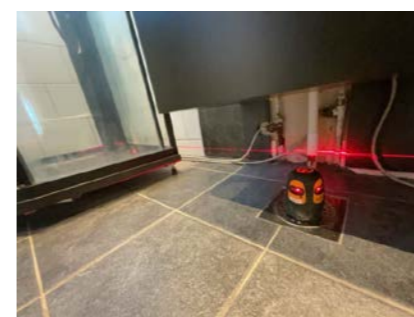
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noe ukjent byggetidspunkt/krav/referanse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med lukket kabinett som har internfall og rørføring til avløp.



Plassering av sluk tilsier kabinett må benyttes

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig en smøremembran lagt på gulv (under benk v/rør hvor sokkelflis/plate mangler og i sluk), ellers usynlig og udokumentert. Originalt støpjernsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

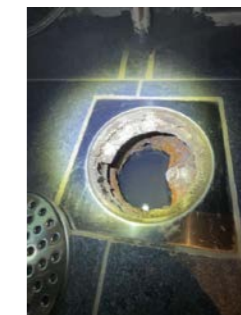
Det er åpning inn til veggplate uten tettesjikt ved rørgjennomføring under servant (utett våtsone er her 0,5m rundt servant og ned til gulv). Det synes i dette åpne området rundt rørgjennomføring en membran m/bånd opp fra gulvet, men ellers ukjente tetteløsninger.

Konsekvens/tiltak

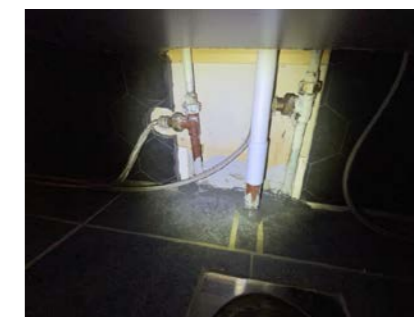
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er satt et estimat for lokale utbedringer, men for TG1 må hele tettesjikt og sluk skiftes ut som tilsier et nytt bad. Imidlertid er badet vært fungerende med lukket kabinett og rørføring til avløp (badet belastning blir vesentlig begrenset med dette).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke klemringløsninger el.l. på gamle støpjernsluk.



Utett åpen gipsplate under servant (våtsone)

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Fin stand, men påpeker det ikke er faste rør til toalett og kabinett, men lengre flexislanger.

Tilstandsrapport

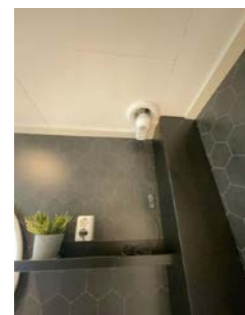


Lengre flexislange til toalett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via vifte samt veggventil (var noe løs) og spalte under dør for til-luft.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjelleren har flisbrystning m/malt strie over på 2 vegger og betonggulv. Enkelt opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr. 3 ventiler. Sluk.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke membran/tetteløsninger iht dagens krav og grunnforutsetning (tetthet) for et våtrom er derfor manglende. Likevel vanlig med slike «vaskekjellere» for byggeår og betong/murkonstruksjonene tar normalt ikke spesiell skade av den begrensede belastningen det gir. Det er ikke forsert avtrekk. Fliser har en del riss/sprekker i glassur. Godt fall, men slukristen er forhøyet ca. 1cm over gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

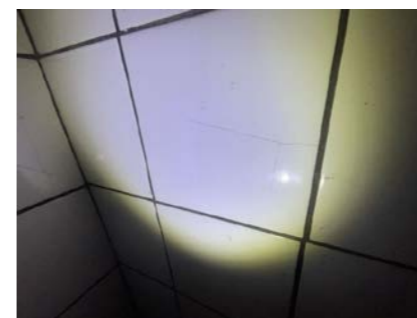
Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Derfor ikke satt noen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk- slukrist lagt over gulvet

Tilstandsrapport



Riss i fliser

KJELLER > VASKEKJELLER

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapillærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinkel kjøkkeninnredning med øy/barløsning på hjul fra 2022. Profilerte malte fronter. 2 vitrinedører i underskapet på øy. Laminat benkeplate m/doble porselen kummer. Etagreps blandebatteri. Integreerte stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator på vegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere rørstrekk fra kjeller til kjøkken, ellers eldre/originalt.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rørene som er over 25år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nyere rør



Eldre rør

TO 2 Avløpsrør

Påvist originale avløpsrør/sluk av støpejern i bad, men stiger til hvelv under bad og fra kjellergulv til kjøkken er utskiftet i nyere plastrør. Bunnledningen er støpejern (plastrør) i til bad er opplyst innskjøtet på original støpejernsrør i kjellergulvet).

Vurdering av avvik:

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

Gjelder originale støpejern/soilrør i bad og bunnledning. Ikke stakeluke på rør til bad, men et oppstikk tenkt for toalett i kjeller kan evt. benyttes.

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TO 1 Varmesentral

Nyere Luftvarmepumpe i stuen.



TO 2 Varmtvannstank

Ca. 200liters VV-bereder plassert i kjeller - skiftet ved et tilfelle, men av eldre variant (umerket).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft for tilkopling).

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke tilbakevirkende kraft på krav for tilkopling av bereder, men ved en evt. utskiftning bør den etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Opplegg i 1.etg er opplyst utskiftet ifbm. oppussinger, mens det er orginalt/eldre i kjeller. El-tilsyn utført 10.10.2022 med senere lukkede avvik- Fremvist rapport med lukkede avvik fra Elsikkerhet Norge AS fra 12.01.2023. 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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæringer for det meste av arbeid i 1.etg.- ikke bad og stort soverom, men samsvarserklæring for kontroll av dette foreligger. Samsvarserklæringer fra boligmappe: 29.08.2021: Søgne Elektriske AS. Diverse renovering i 1.etg. utenom bad og stort soverom. Kobling kjøkken og diverse 1.etg. Nye kurser. Kunde har kjøpt materiell selv. 31.08.2022: Hagen og Lindstad AS. Koblet til baderomsspeil og montert kontakt på bad. 28.02.2023: Rapport etter elsikkerhet. Fjernet kontakter i kjeller som manglet jord. Festet ledninger som var løse. Skiftet ut automat med jordfeilautomat. Montert overspenningsvern. 15.08.2024: Hagen og Lindstad AS. Koblet til eksisterende baderomsvifte. Utjevnet tjememuffe. Byttet koblingsboks i kjellerstue. Flyttet ledning til lampe i kjellerstue. 17.10.2024: Hagen og Lindstad AS. Sjekket anlegg på Bad og stort soverom. Byttet pn i kanal fra boks til bryter med pr.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ukjent om absolutt alle arbeider har samsvarserklæring i en slik bolig da det er nesten umulig å spore opp eksakt hvilke arbeider som er utført etter 1999, men fremvist et antall fra senere år og El-kontroll er utført 2022 med senere utbedringer av avvik. Det vurderes derfor at anlegget er gjennomgått av fagpersoner (men påpeker deler av anlegg bl.a. i kjeller er eldre (det finnes ikke samsvarserklæringer for eldre arbeider før 1999). TG er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og enkel visuell besiktning, men påpeker dette ikke er bygningssakkyndig sitt kompetanseområde.



Sikringsskap

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler (satt opp i kjeller etter befarings) og 6kg pulverslukker fra 2024.

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 Fra 2024
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965, men gavlside mot øst er utbedret med fuktsperre ved et tilfelle (mulig 80/90-tall mtp. type fuktsperre- rillet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er gammel og symptom til fuktvandring som saltutslag i nedkant vegg/gulv. Tettesjikt er original smurt gudrong med unntak av gavl som er noe utbedret med fuktsperre, men denne har glidd noe ned fra topplisten.

Tidl. eier opplyste det var et tilfelle i 2017 m/fortetting av utløp i drenskum som gjorde at det var vann i kjeller, men at dette ble utbedret ved spyling av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dagens tilstand vurdert fungerende slik det fremsto befaringsdagen som en gråkjeller, men ikke egnet til innredning.



Topplst/original gudrong og "nyere" plast-fuktsperre som er glidd noe ned.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur ser ut å være leca som er pusset og malt, fundamentert over støpte såler/betonggulv på grunn. Ikke funnet sprekker/riss av konstruksjonsmessig betydning, men skilleveggen i kjeller har litt riss/sprekk over døren og mot etasjeskillet samt litt riss/krakilering i utv. puss/maling på mur.



TG 0 Terrengforhold

Det er nokså flatt på overside mot vei, men etablert noe fall ifra. Asfalten er imidlertid nokså deformert/sprukken. (men se kommentar om fuktskjolder i garasje- ikke tilstandsvurdert bygning).



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast (skiftet fra kum til offentlig tilkoplingspunkt). Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger (gammel betongkum er opplyst ikke lenger ibruk- offentlig tilknyttet).

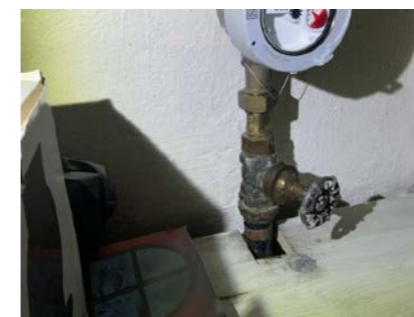
Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør som er over 25år. Det er en del fukt rundt vanninntaket i kjeller (trolig kondensering).

Konsekvens/tiltak

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



Fukt ved vanninntak

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1967

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Naturlig elde, men oppmalt (også tak) i senere tid

Kommentar

Tidl. takstrapport.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på støpt betonggulv m/kantforhøyning. Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel utvendig. Saltak m/oppmalte bølgeblekkplater uten undertak og lakkerte metall takrenner (ikke forkantbeslag). Innvendig er vegger og himling plate- og panelkledd. Innerste rom er opplyst isolert som også har oppforet tregulv m/vinylbelegg. Dobbeltvinduer. Vippeporten er fjernet (men bruksarealet for garasjen på 18m² er medtatt). Labankdører for adkomst. Ytterdør til innerste rom. Det er fast trapp til loft m/gulv for lagring.

Tilbygget carporter i enkelt bindingsverk (lang senteravstand mellom stolper etc.) over betonggulv. Forskjøvet saltak konstruksjon med oppmalte bølgeblekkplater. Innlagt strøm for stikk og lys.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker skjolder i nedkant inv. vegger som også hadde fuktighet befaringsdagen (kan skyldes fallforhold rundt bygningen). Ellers en naturlig eldre tilstand for sitt bruk som uthus/garasje.

Rekvirent opplyser i etterkant av befaringsdagen at det er fjernet fuktskadet del av sponplate i nedkant vegg hvor bjelkelaget under det isolerte rommet ikke ser skadet ut, men fuktmerkene hadde trukket langt oppover sponplaten.

Hagestue

**Anvendelse**

Utestue

Byggeår

1985

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt, men har skjevhet.

Kommentar

Tidl. takstrapport.

Beskrivelse

Frittstående hagestue fundamentert over betonggulv m/kantforhøyning. 2 vegger m/beiset skyggepanel og åpent/profilert rekkverk på 2 sider. Murt peis og pipe av leca splittblokk. Utvendig tømmermannspanel og saltak m/profilerte plastplater over forenklet undertak (armert plast).

Ikke tilstandsvurdert, men påpeker merkbar helning og fronten har noe visuelt synlig skjevhet/sideforskyvning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

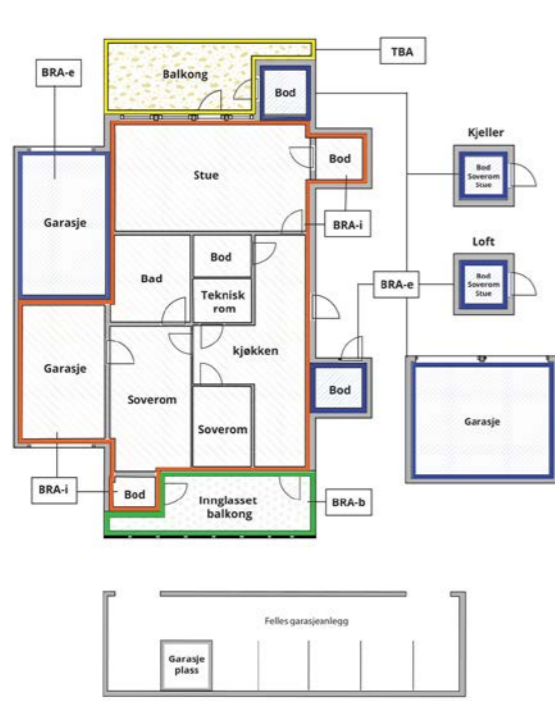
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	18
Kjeller	77			77	
SUM	158				18
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/Kjøkken, Trapperom (kjeller)		
Kjeller	Lagerrom 1, Lagerrom 2, Bod, Vaskekjeller		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning i 1.etg. er kjent endret.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	27
SUM		38			27
SUM BRA	38				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod , Isolert rom (benyttet som annek)	

Kommentar

Carporter er medtatt som TBA (åpent areal), mens garasjen på 18m2 er medregnet i BRA selv om porten er fjernet idag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje					14
SUM					14
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Åpen "grillhytte"	

Kommentar

2 åpne vegger- kun TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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	78	80
Garasje	0	38
Hagestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Amalie Idland Barseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	185		0	983 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrvegen 5

Hjemmelshaver

Barseth Amalie Idland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et mindre boligstrøk uten gjennomgangstrafikk med ca. 10 boligeiendommer på Rasta industriområde, ca. 3km syd for Kongsvinger sentrum syd. Det er 1,5 km til barnehage, skole og dagligvarehandel.

Fra Kongsvinger til Oslo er det ca 10 mil og ca 30 km til grensen mot Sverige.

Adkomstvei

Privat gruset fellesvei. Kostnader for veivedlikehold opplyst fordelt med naboeiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke reguleringsplan, men omkringliggende industriområde.

Om tomten

Flatt/noe svakt skrånende eiet tomt i underkant av 1da. Innkjøring/gårdsplass med eldre asfalt (en del deformasjon/sprekker). Hage med gress og en del beplantning, prydbusker og hekk. Noe betongheller på langsiden og ved terrassetrapp samt en terrengtrapp i skråningen ved hagestuen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	05.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	17.11.2020		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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.

- Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1688>

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.	
1202240171	
Selger 1 navn	
Amalie Idland Barseth	
Gateadresse	
Rådyrvegen 5	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2211
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33711709

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Montert ny baderomsinnredning, dusjkabinett og montert våtromsplater på de veggene som før hadde trepanel. Gulv og veggfliser er oppgradert fra tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 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
Beskrivelse: I 2023 så ble del av utvendig avløpsrør på nedsiden av tomten ødelagt, og det kom da tilbakeslag fra sluken i vaskerom i kjelleren. Del av utvendig avløpsrør ble skiftet av Kongsvinger Rørleggerservice.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet innvendig avløpsrør og del av utvendig avløpsrør. Skiftet vannledninger til kjøkken. Klargjort for toalett nede i kjeller.
Arbeid utført av: Kongsvinger Rørleggerservice

Filer:
[Ferdigmelding.pdf](#) [c1f6e53f-dacf-4327-af1b-a5ba303d1989.Pdf](#) [Faktura AS Kongsvinger RÅ_rleggerservice.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Takstmannen skrev at det er litt saltutslag i kjeller. Vi har fjernet all innredning i kjelleren, og har for det meste brukt den til lagring. Kjelleren har fungert godt til sin bruk som vaskerom og lagringsplass.

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det meste elektriske i 1. etasje ble oppgradert i forbindelse med oppussing og etterisolering, og er beskrevet i vedlagt dokumentasjon. Min tidligere samboer er elektriker, og avtalte arbeidet utført av Søgne elektriske. Jeg var ikke involvert i dette og har derfor ikke detaljkunnskap om dette arbeidet. Ny varmepumpe (Mitsubishi kaiteki) ble installert i 2023.
Arbeid utført av: Hagen og Lindstad, Søgne elektriske og Minel Glåmdal

Filer:
[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#) [2NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#) [3NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser.pdf](#)
[4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#) [Samsvarserklæring - Ordre 19185.pdf](#) [Sjekkliste - Elektriker.pdf](#)
[Samsvarserklæring - Ordre 41 \[Rapport Rådyrvegen 5\].pdf](#) [Sjekkliste - Elektriker.pdf](#)

Document reference: 1202240171

Document reference: 1202240171

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var el-kontroll på eiendommen i 2022. Det var noen avvik på el-anlegg utvendig, så vi fikk inn en elektriker til å utbedre mangler og fikk kontrollen godkjent.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

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, tømmerarbeid 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 ny terrasse i 2024.

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

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 ferdiggattest?

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

Tilleggs kommentar

All overflateoppussing er gjort ved egeninnsats. Dette inkluderer gips på vegger og tak i stue/kjøkken, veggplater i resten av 1. etasje, laminatgulv i gang og soverom, og sliping, beising og lakkering av tregulv. Kjøkkeninnredning fra IKEA er montert i 2021 ved egeninnsats. Det er en skjøt i benkeplaten for å få riktig lengde. Alle innerdører i 1. etasje er også skiftet (med unntak av kjellernedgang).

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1202240171

Document reference: 1202240171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Barseth	dd8e5cb43febb5c750952fe 9e47c5eeda95fe6af	29.10.2024 20:15:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240171

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



Nabolagsprofil

Rådyrvegen 5 - Nabolaget Rasta - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gaupevegen	7 min	0.5 km
Totalt 13 ulike linjer		
Kongsvinger stasjon	4 min	2.8 km
Linje F1, R14, 70		
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

Skoler

Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.)	11 min	0.8 km
51 elever, 3 klasser		
Vennersberg skole (1-7 kl.)	16 min	1.2 km
324 elever, 21 klasser		
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	8 min	4.1 km
96 elever, 6 klasser		
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	5.4 km
545 elever, 38 klasser		
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	8 min	4 km
90 elever, 3 klasser		
Sentrum videregående skole	9 min	4.3 km
600 elever, 39 klasser		

Ladepunkt for el-bil

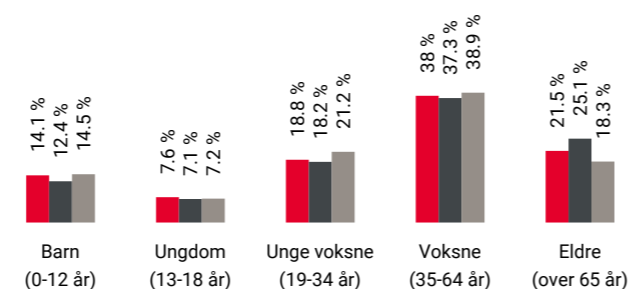
Glåmdal Bilsenter, Kongsvinger	8 min
--------------------------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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...14 min) 48 barn 1 km

Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ... 20 min) 38 barn 1.5 km

Puttara Fus barnehage (0-5 år) 25 min 135 barn 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Rasta 19 min 1.4 km
PostNord

Joker Kongsvinger 22 min 1.6 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 93/100

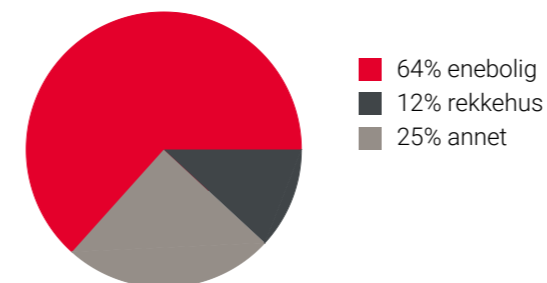
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Vennersberg kunstgressbane	16 min	1.2 km
Aktivitetshall, fotball		
Holthallen	24 min	1.8 km
Aktivitetshall		
Sportica Rasta	11 min	
SKY Fitness Kongsvinger	4 min	

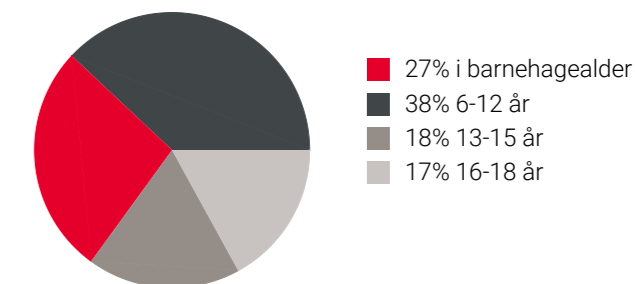
Boligmasse



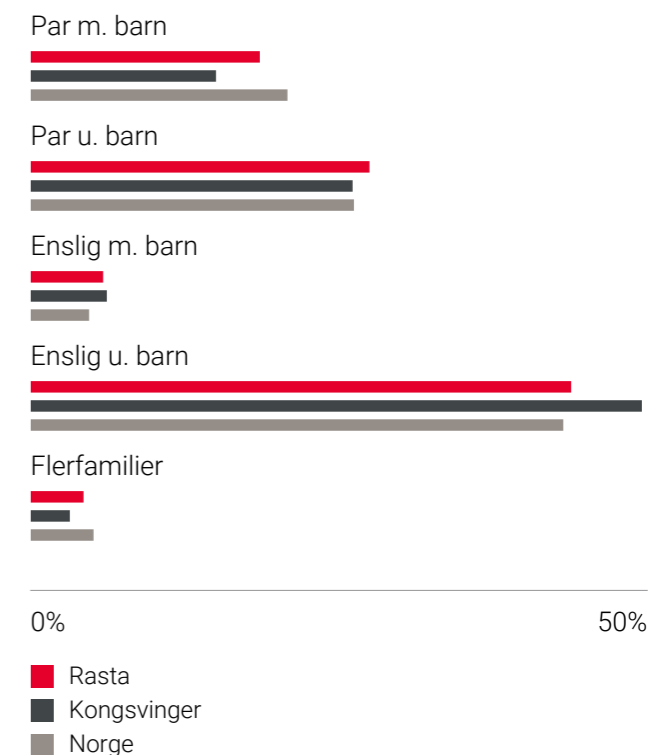
Varer/Tjenester

Kongssenteret	6 min
Apotek 1 Kongsvinger	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

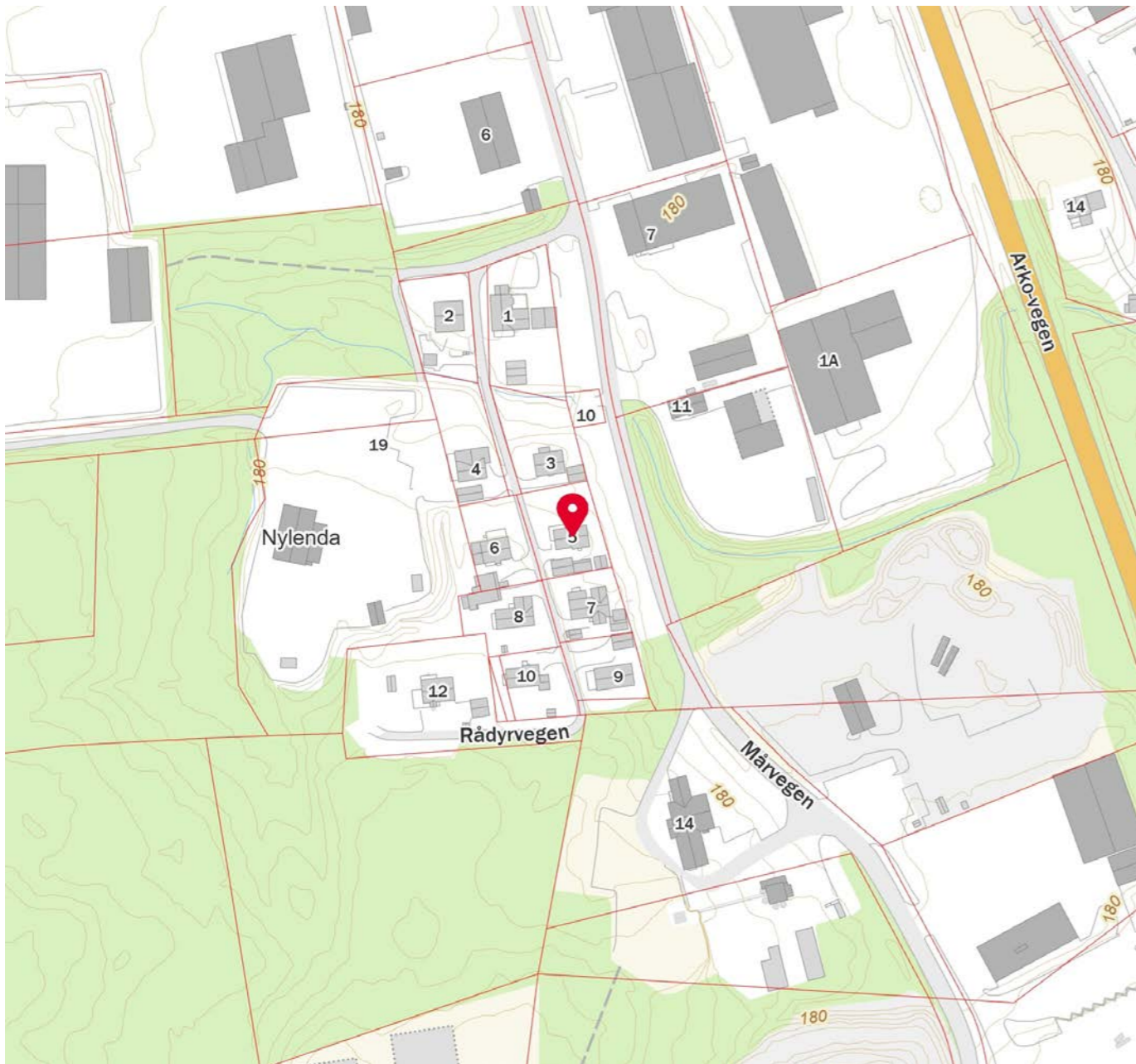
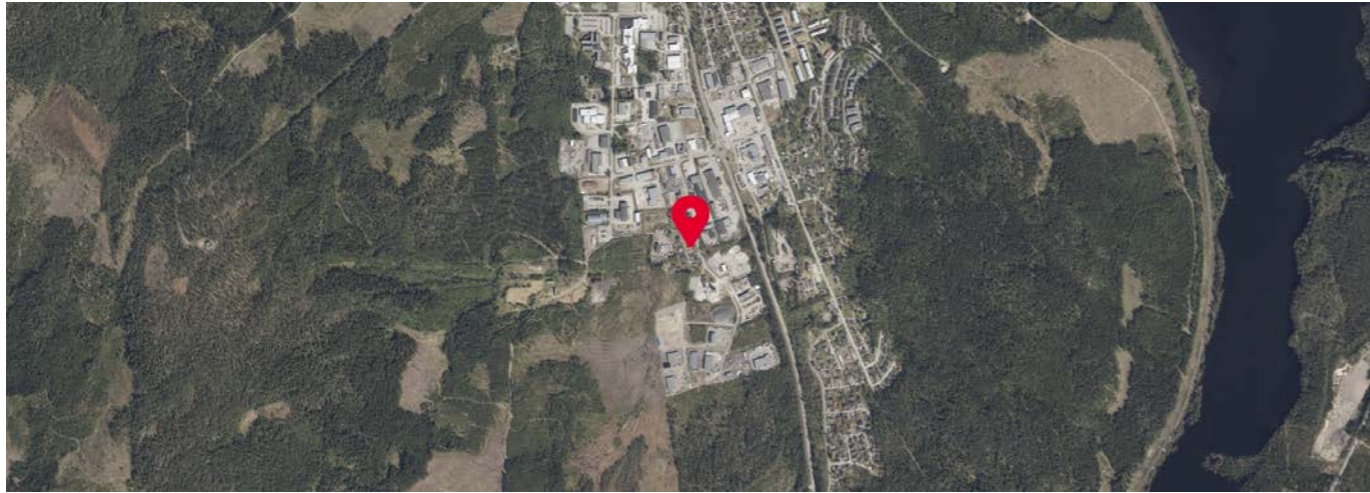


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rådyrvegen 5
2211 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre