



aktiv.

Rugdevegen 14, 2211 KONGSVINGER

**Enebolig på stor og solrik tomt
Garasje med bod Nærhet til
barnehage, sentrum og fine
turområder!**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Berit Olaug Haug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 174/199 kvm
Tomtstr.: 1661.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 216
Oppdragsnr.: 1202240186

Enebolig på stor og solrik tomt * Garasje med bod!

Velkommen til Rugdevegen 14!

Eneboligen ligger innerst i en blindvei i et barnevennlig boligområde på Holt i Kongsvinger. Her har man Puttara barnehage som nærmeste nabo, og det er kort avstand til fine turområder! Kort gangavstand til Sentrum Syd m/togstasjon og butikker mm.

Boligen har noe varierende standard, men er et fint utgangspunkt for de som ønsker å skape drømmehjemmet. I 1. etasje er det en romslig stue/spisestue, kjøkken med nyere innredning, 2 soverom, flislagt bad, bod og en vinterhage. Det er i tillegg kjeller med kjellerstue, kontor/hobbyrom, vaskekjeller og boder. Det er også en garasje med påbygget redskapsbod. Stor, flat og solrik tomt, som er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Her er det med andre ord god plass til både store og små, både ute og inne!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Egenerklæring	66
Energiattest	70
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 199 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Kjellerstue, kontor, vaskerom, verksted og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Hall m/trapp, bod, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

BRA-b: 9 m² Vinterhage

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje og redskapsbod

Ikke målbare arealer

En del av 1. etasje i garasje, samt bod i kjeller på garasje har ikke målbare arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1661.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat. Utearealer er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker.

Asfaltert innerveier og biloppstillingsplass. Gode solforhold.

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

Beliggenhet

Huset er beliggende i Rugdevegen 14 på Holt i Kongsvinger. Dette er et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde ca 1,3 km fra Kongsvinger sentrum syd. Her har man umiddelbar nærhet til barnehage, og nærhet til barneskolen på Vennersberg, nærbutikk og holdeplass for bybuss. I nærområdet er det fine turområder. Går man turen opp til Holtbergmasta får man en bra treningsøkt, og derfra går det fine turstier innover mot Bæreia. Rett ved ligger Puttara, som er et populært friluftsområde med stier, lavvo, akebakke og ballbinge mm. Boligen ligger østvendt i tilnærmet flatt terreng.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til Vennersberg barneskole (1,1 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole - KUSK (3,5 km). Gangavstand ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU). Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Nærmeste barnehage er Puttara FUS barnehage som ligger kun 100 m unna. Barnehagen har et fantastisk uteområde med varierte utfordringer og lekeapparater, eget skogsområde og grillhytte. Kort avstand også til Eskoleia barnehage.

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass for bybuss ligger ca 200 m fra boligen.

Til Kongsvinger satsjon er det ca 1,4 km. Fra Kongsvinger går det jevnlig tog i retning Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig 1969:

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Drenering fra byggeår. Tak tekket med taksteinformet takplater fra 1995. Taket er overflatebehandlet i 2017. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Slitt panel m/begynnende råte på gavl mot syd. Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel undertak. Kaldt loft, med 10 cm isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. God lufting. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fra 1988 og 2018. Vindu i gang m/blyglass. Koblet vinduer i kjeller og 1 bod i 1. etg. Det er råte i bodvinduet. Ett lags vinduer i vinterhage. Malt inngangsdør med glass i dørblad og sideglass. Dobbel terrassedør dra byggeår med koblet glass. Skyvedør fra 2003 m/1 lag glass i aluminiumsramme i vinterhage. Takoverbygget inngangsparti fra 1981 på 8 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Betonggulv tekket med skiferheller og rekkverk med stående spiler og håndlist. Søyler i tre med begynnende råte v/betongpilar. Innglasset vinterhage fra 2003 m/betonggulv tekket m/filtteppe. Vegger og tak i trekonstruksjoner som innvendig er panelt. Skyvedør i aluminium. Trapp til terreng.

Garasje 1972:

Garasje m/kjeller fundamentert på betongplate med lecastein grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Ett vindu. Kjellerdør med råteskade. Sprekker i betonggulv i kjeller. Plassbygget hyller i garasje. Innlagt strøm. Redskapsbod fundamentert på betong mur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående utvendig malt panel. Betong og asfalt terrenggulv. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Dobbel plankedør. Fyllingsdør (går dårlig). Redskapsbod ble tilbygget i 1990.

Verditakst

Kr 2 900 000

Innhold

Kjeller: Kjellerstue, kontor, vaskerom, verksted og 2 boder.

1. etasje: Hall m/trapp, bod, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue og vinterhage.

Standard

Boligen har noe varierende standard, men er et fint utgangspunkt for de som ønsker å skape drømmehjemmet. Huset er utvendig og innvendig normalt vedlikeholdt. Noe vedlikehold og modernisering bør påregnes.

Overflater:

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Gulv med laminatgulv (m/varme i hall m/trapp, kjellerstue og kontor), vinylbelegg og betonggulv. Soverom m/laminatgulv fra 2020. Vegger med malt panel, malt brystningspanel, malte slette vegger, panel og betong. Tak med Tak-ess (m/downlights i stue) og panel. Malte lister. Rette trapper med tette opptrinn. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlister. Trapp til kjeller er bratt. Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørblad mellom gang og stue.

Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2019 med melaminbelagte skrog og slette dører og fronter. Fire glassdører. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Integriert oppvaskmaskin og microbølgeovn. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr

Bad:

Bad bygget i 1985 med fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Badet inneholder benk med heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt vask, speil m/overlys, overskap, høyskap, frittstående klosett, porselensvask og dusjhjørne m/glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom fra 1969 som ikke er i henhold til våtromsnormen. Ubehandlet betong gulv, malte betongvegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Badekar. Plassbygde hyller. Vannmåler og stoppekran. Feierluke. Veggventil.

Garderobeskap:

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og gang. Boder, verksted og vaskerom med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget.

Vannmåler og stoppekran på vaskerom.

Utevannkran.

Soilrør fra byggeår og plastrør

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.

Eldre 150 l varmtvannsbereder, plassert i kjellerstue.

Sikringskap med skrusikringer og to automatsikringer.

Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dører - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og terrassedør. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og terrassedør.

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

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bad > Overflater vegger og himling - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på smøremembran og fliser. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran oppgraderes.

Bad > Overflater Gulv - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og fliser. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran oppgraderes.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Slukrist gikk ikke å ta av på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og membran oppgraderes

Bad > Sanitærutstyr og innredning - Eldre innredning. Konsekvens/tiltak: Påregn en oppgradering.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom. Konsekvens/tiltak: Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Elektrisk anlegg - El. anlegg fra byggeår. Det foreligger ikke samsvarserklæring på tilleggsarbeider på det elektriske anlegget som er utført etter 1.1.1999. Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Grunnmur og fundamenter- Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

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

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaging påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltagingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

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. Det er målt fukt i gulv og nederst på grunnmur. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

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

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

Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales

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

TGIU - Ikke undersøkt:

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Konsekvens/tiltak: Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring. Kostnaden her blir liggende under rehabilitering av badet.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 1981 - Tilbygget hall m/trapp og bod
- 1985 - Nytt bad
- 1988 - Tilbygget stue
- 1995 - Nye utvendig taksteinformet takplater
- 2003 - Bygget vinterhage
- 2014 - Luft til luft varmepumpe
- 2017 - Overflatebehandlet utvendig takplater.
- 2019 - Ny kjøkken innredning
- 2020 - Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom
- 2020 - Laminatgulv i soverom

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Solforhold

Tomten har gode solforhold.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 20.10.2023 og siste tilsyn var 10.04.2024.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2020, elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv på bad, hall m/trapp, kjellerstue og kontor. I tillegg vedfyring i peisovn m/glassdør i stue og kjellerstue.

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

G

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 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 16 516

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 7 300,-

Feiing/tilsyn kr 640,-

Renovasjon kr 4 276,25

Ab.Gebyr vann kr 2 062,50

Ab.Gebyr avløp kr 1 925,-

Målerleie kr 312,50

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 651 900

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 607 599

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 216 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/28/216:

12.06.1969 - Dokumentnr: 2837 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 15.08.1969

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 01.01.1972

Tilbygg - Tatt i bruk 12.09.2002

Det foreligger brukstillatelse på eneboligen datert 26.08.1969.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ingen byggetegning av eneboligen fra byggeår. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Følgende tegninger er mottatt fra kommunen:

Tegning garasje 1972 - Tegningen samstemmer ikke med dagens garasje, og må anses å være et utkast.

Tilbygg stue 1988 - Tegning av 1. etasje samstemmer med dagens bruk, bortsett fra at terrassen har blitt innglasset (vinterhage) i senere tid.

Tilbygg carport 2002 - Tegningen samstemmer ikke. Tilbygget carport er tettet igjen, og det er satt inn dør.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende og Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område:

Plant Id 201006 - Holt barnehage

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.09.2010

Delareal 5 m

Formål Vegetasjonsskjerm

Delareal 245 m

Formål Boligbebyggelse

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 20.02.2025

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 550 (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 73 850

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40

2212 Kongsvinger

Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

02.04.2025



Velkommen til Rugdevegen 14 på Holt!



Eneboligen ligger innerst i en blindvei i et barnevennlig boligområde på Holt i Kongsvinger. Her har man Puttara barnehage som nærmeste nabo.





Boligen har noe varierende standard, men er et fint utgangspunkt for de som ønsker å skape drømmehjemmet



Romslig stue/spisestue med vedovn.







Kjøkkenet ble modernisert i 2019 med ny takhøy innredning.



Det er plass til et lite spisebord ved vinduet.





Flislagt bad fra 1985.



Badet er romslig, og det opplegg for badekar hvis man ønsker seg det.



I det største soverommet er også en nyere skyvedørgarderobe.



Det er to soverom, og begge har nyere laminatgulv.





I kjelleretasjen er en kjellerstue, kontor/hobbyrom, vaskekjeller og boder.



Det er nyere peisovn i kjellerstuen. I tillegg er det varme i gulv i kjellerstue og kontor.



Kontor, eller kanskje et hobbyrom. Valget er ditt!



Det er tre bodrom i kjeller.



Garasje med påbygget redskapsbod.



Det er også kjeller på garasjen.

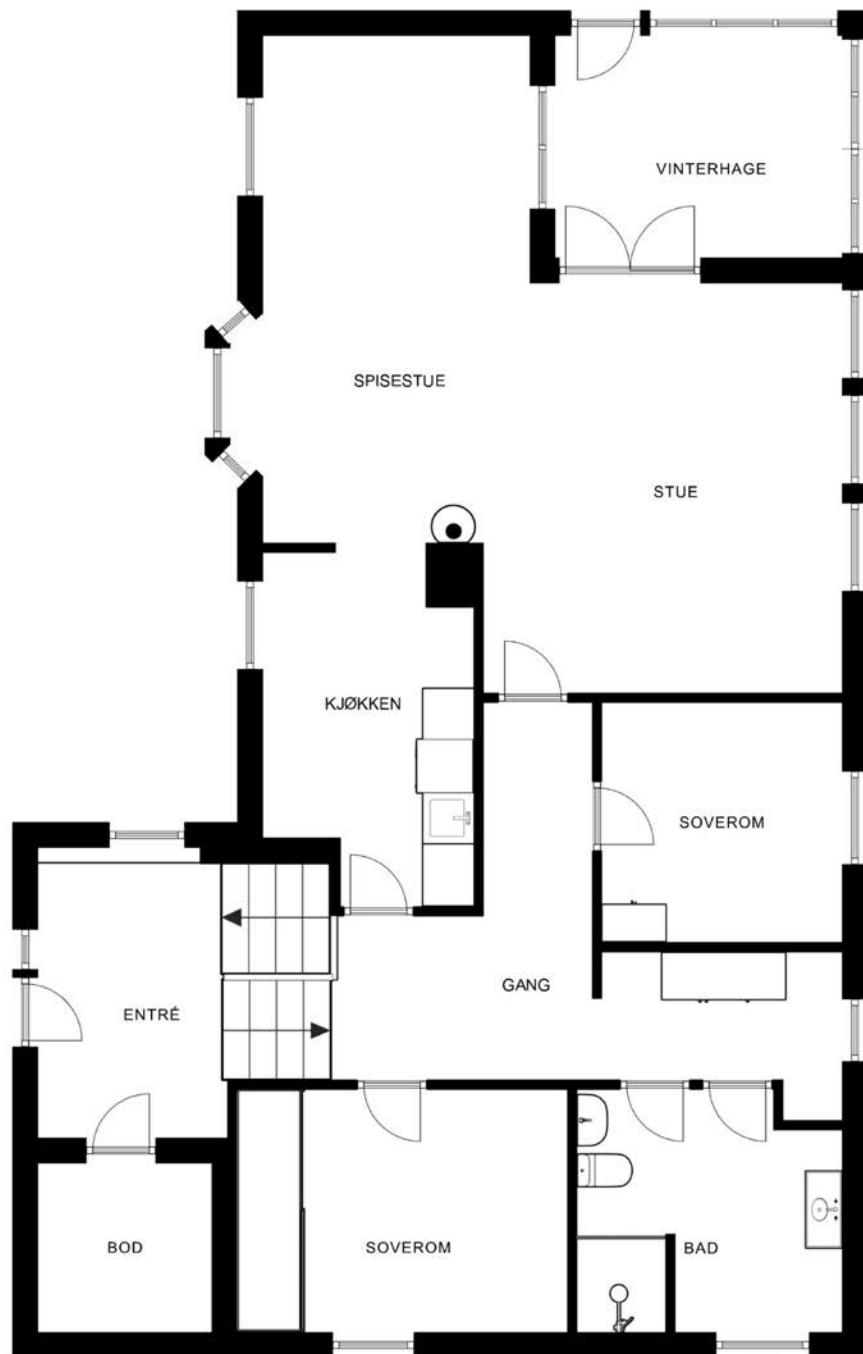


Det er kort gangavstand til Sentrum Syd m/togstasjon, spisesteder og butikker mm.



Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.

Plantegning

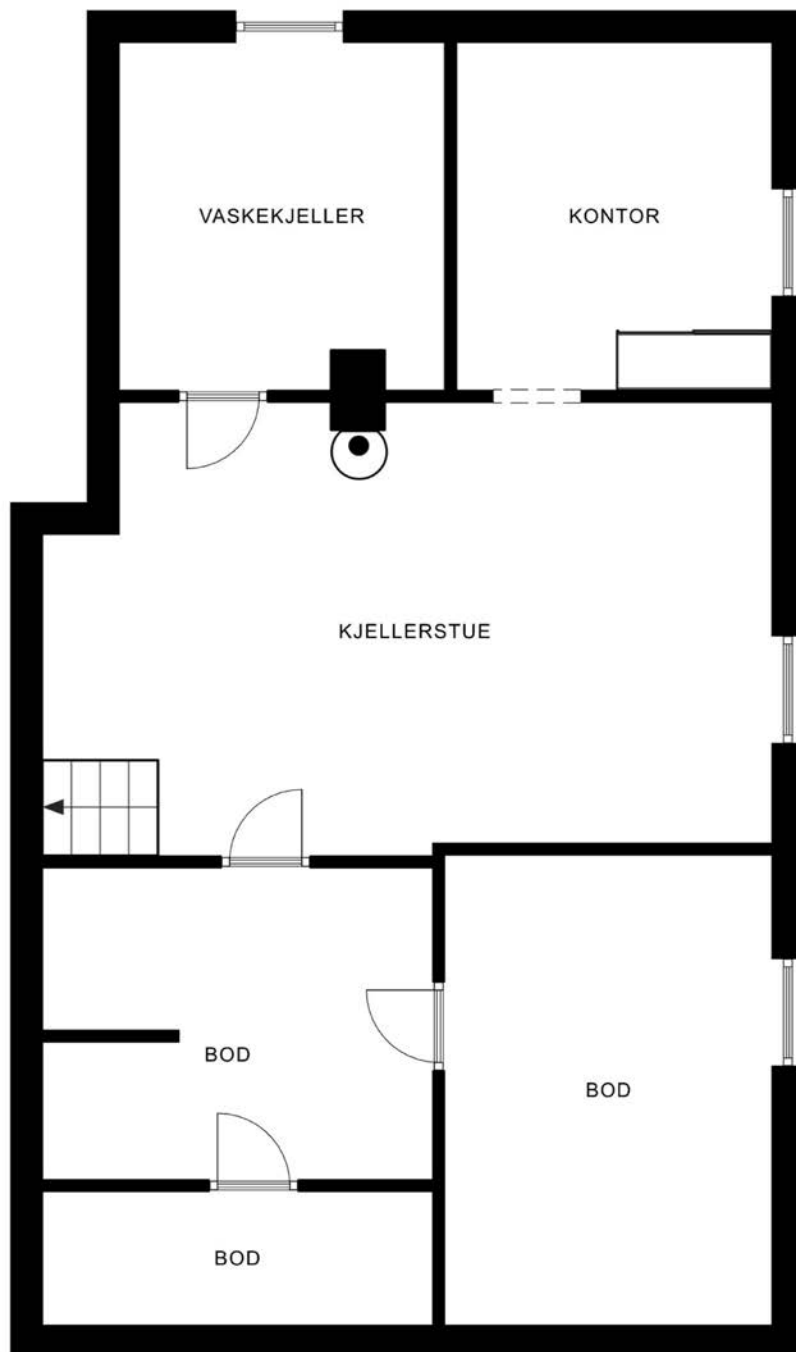


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning




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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rugdevegen 14, 2211 KONGSVINGER
 KONGSVINGER kommune
 # gnr. 28, bnr. 216

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 14382-1693

Referansenummer: XL3398

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskeom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 1995.

Taket er overflatebehandlet i 2017

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere.

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

Slitt panel m/begynnende råte på gavl mot syd.

Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel undertak.

Kaldt loft, med 10 cm isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. God lufting.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene fra 1988 og 2018. Vindu i gang m/blyglass. Koblet vinduer i kjeller og 1 bod i 1 etg. Det er råte i bodvinduet. Ett lags vinduer i vinterhage.

Malt inngangsdør med glass i dørblad og sideglass. Dobbel terrassedør dra byggeår med koblet glass. Skyvedør fra 2003 m/1 lag glass i aluminiumsramme i vinterhage.

Takoverbygget inngangsparti fra 1981 på 8 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Betonggulv tekket med skiferheller og rekkverk med stående spiler og håndlist. Søylar i tre med begynnende råte v/betongpilar.

Innglasset vinterhage fra 2003 m/betonggulv tekket m/filtteppe. Vegger og tak i trekonstruksjoner som innvendig er panelt. Skyvedør i aluminium. Trapp til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Soverom m/laminatgulv fra 2020. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i hall m/trapp, kjellerstue og kontor). Vinylbelegg. Betonggulv. Vegger. Malt panel. Malt brystningspanel. Malte slette vegger. Panel. Betong. Tak. Tak-ess (m/spotlight i stue). Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue og kjellerstue. Feierluke i vaskerom.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen. Rette trapper med tette opptrinn. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlister. Trapp til kjeller er bratt.

Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørblad mellom gang og stue.

Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom.

Garderobeskap i ett soverom og gang. Boder, verksted og vaskerom med plassbygde hyller.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad bygget i 1985. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Porselensvask. Dusjhjørne m/glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom fra 1969 som ikke er i henhold til våtromsnormen. Ubehandlet betong gulv, malte betongvegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Badekar. Plassbygde hyller. Vannmåler og stoppekran. Feierluke. Veggventil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2019. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fire glassdører. Helte eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget oppvaskmaskin og microbølgeovn. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Ventilator over komfyr.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran på vaskerom. Utevannkran.

Soilrør fra byggeår og plastrør
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.

Eldre 150 l varmtvannsbereder, plassert i kjellerstue.

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad, hall m/trapp, kjellerstue og kontor.

Sikringssskap med skrusikringer og to automatsikring. Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere i huset

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

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

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

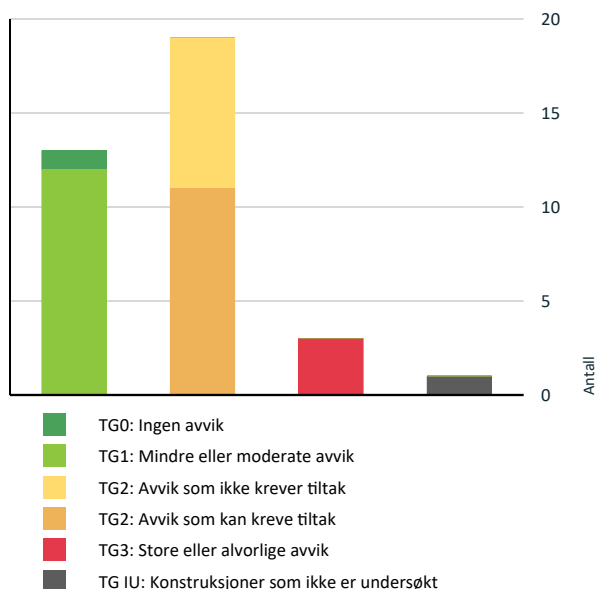
Det er en annen planløsning enn hva tegningene viser.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

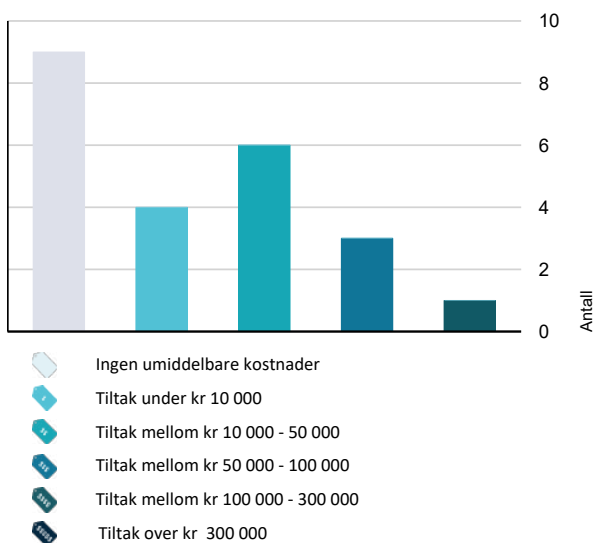
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [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](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget hall m/trapp og bod
1985	Ombygging	Nytt bad
1988	Tilbygg	Tilbygget stue
1995	Modernisering	Nye utvendig taksteinformet takplater
2003	Ombygging	Bygget vinterhage
2014	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2017	Modernisering	Overflatebehandlet utvendig takplater.
2019	Ombygging	Ny kjøkken innredning
2020	Modernisering	Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom
2020	Modernisering	Laminatgulv i soverom

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 1995.
Taket er overflatebehandlet i 2017

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.
Slitt panel m/begynnende råte på gavl mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner m/rupanel undertak. Kaldt loft, med 10 cm isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.
God lufting.



! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fra 1988 og 2018.
Vindu i gang m/blyglass. Koblet vinduer i kjeller og 1 bod i 1 etg. Det er råte i bodvinduet. Ett lags vinduer i vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad og sideglass. Dobbel terrassedør dra byggeår med koblet glass. Skyvedør fra 2003 m/1 lag glass i aluminiumsramme i vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og terrassedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti fra 1981 på 8 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Betonggulv teknet med skiferheller og rekkverk med stående spiler og håndlist. Søyler i tre med begynnende råte v/betongpilar.

Innglasset vinterhage fra 2003 m/betonggulv teknet m/filtteppe. Vegger og tak i trekonstruksjoner som innvendig er panelt. Skyvedør i aluminium. Trapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig overflater med en normal brukslitasje. Soverom m/laminatgulv fra 2020. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i hall m/trapp, kjellerstue og kontor). Vinylbelegg. Betonggulv.
Vegger. Malt panel. Malt brystningspanel. Malte slette vegger. Panel.
Betong.
Tak. Tak-ess (m/spotlight i stue). Panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue og kjellerstue. Feierluke i vaskerom.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er gjennom hulltagning påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

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.
- Tiltak:

Det er målt fukt i gulv og nederst på grunnmur. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Rette trapper med tette opptrinn. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlister. Trapp til kjeller er bratt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørblad mellom gang og stue.



Tilstandsrapport

TO 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og gang. Boder, verksted og vaskerom med plassbygde hyller.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom fra 1969 som ikke er i henhold til våtromsnormen. Ubehandlet betong gulv, malte betongvegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Badekar. Plassbygde hyller. Vannmåler og stoppekran. Feierluke. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring. Kostnaden her blir liggende under rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget i 1985. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Porselensvask. Dusjhjørne m/glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg. Badet må påregnes en oppgradering.

Årstall: 1985 **Kilde:** Kontaktperson

1 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 1985 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 1985 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

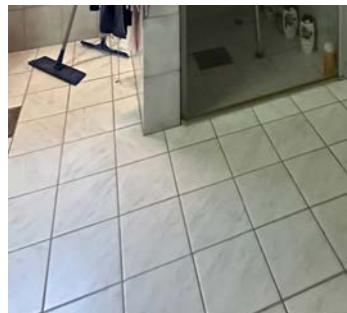
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 - ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Slukrist gikk ikke å ta av på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og membran oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask, overskap, speil m/overlys, høyskap, porselensvask, frittstående klosett, samt dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 1985 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.



1 - ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1985 Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

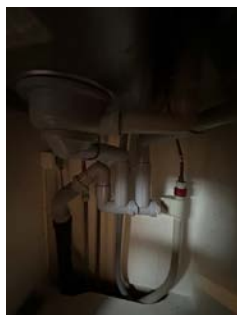
1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2019. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fire glassdører. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget oppvaskmaskin og microbølgeovn. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran på vaskerom. Utevannkran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår og plastrør

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Eldre 150 l varmtvannsbereider, plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad, hall m/trapp, kjellerstue og kontor.

Tilstandsrapport



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med skrusikringer og to automatsikring. Ny strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Branntlukker og røykvarslere i huset

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje m/redskapsbod

Byggeår

1972

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/kjeller fundamentert på betongplate med lecastein grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Ett vindu. Kjellerdør med råteskade. Sprekker i betonggulv i kjeller. Plassbygget hyller i garasje. Innlagt strøm.

Redskapsbod fundamentert på betong mur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående utvendig malt panel. Betong og asfalt terrenggulv. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Dobbelt plankedør. Fyllingsdør (går dårlig)

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg Tilbygget redskapsbod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/174 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 3 Bod, Gang, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Kjellerstue, Kontor, Vaskerom, Verksted

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

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

Enebolig med 2 soverom beliggende i Rugdevegen 14 på Rasta i Kongsvinger. Huset er utvendig og innvendig normalt vedlikeholdt.

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

Garasje m/redskapsbod i en enkel standard for sitt bruk.

Pent opparbeidet utearealer.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tajevegen 42 ,2211 KONGSVINGER 108 m ² 1966 4 sov	29-09-2022	3 300 000	3 100 000		3 100 000	28 704
2 Holtvegen 16 ,2208 KONGSVINGER 139 m ² 1939 2 sov	25-06-2023	3 300 000	3 050 000		3 050 000	21 942
3 Rugdevegen 12 ,2211 KONGSVINGER 152 m ² 1968 2 sov	03-06-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	19 079
4 Rugdevegen 23 ,2211 KONGSVINGER 234 m ² 1972 5 sov	03-10-2024	3 500 000	3 650 000		3 650 000	15 598

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	9 500
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, estimert	Kr.	9 600
Vann og avløp, estimert	Kr.	11 400
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 490 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

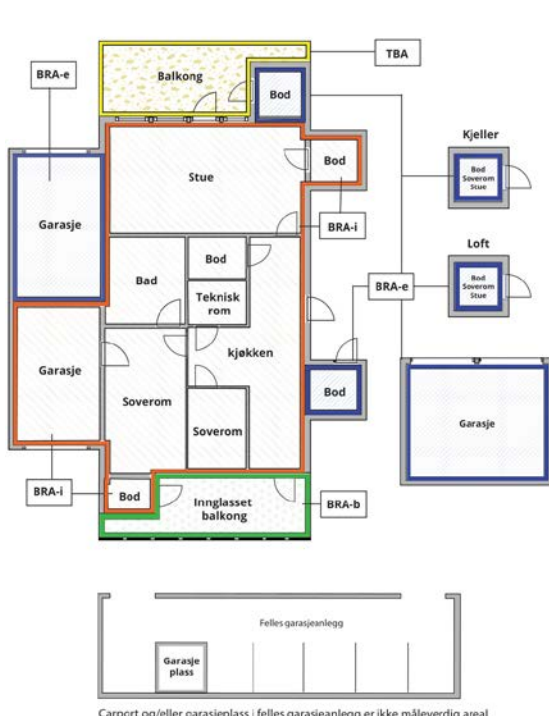
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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	101		9	110	8
Kjeller	73			73	
SUM	174		9		8
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Hall m/trapp , Bod , Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Kjøkken , Stue		Vinterhage.
Kjeller	Kjellerstue , Kontor , Vaskerom , Verksted , Bod , Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en annen planløsning enn hva tegningene viser.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16		16	32
Kjeller						15	15

SUM		16		31	47
SUM BRA		16			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Redskapsbod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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	153	30
Garasje	0	16

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 8 m2

Garasje

Redskapsbod og bod i kjeller har ikke målbare arealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Morten Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	216		0	1661.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdevegen 14

Hjemmelshaver

Haug John Halvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Rugdevegen 14 på Rasta. Det er ca. 2 km til Kongsvinger sentrum. Boligen ligger østvendt i tilnærmet flatt terreng. Umiddelbar nærhet til barnehage, nærhet til barneskole, nærbutikk og bybussholdeplass.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat. Utearealer er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Asfaltert innerveier og biloppstillingsplass. Gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Forsikring

Selskap Ikke opplyst	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 9 500
Kommentar Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Kvitt. off. avgifter	18.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XL3398>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240186	
Selger 1 navn	
Morten Haug	
Gateadresse	
Rugdevegen 14	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2211
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
John Halvor Haug	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1202240186

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Haug	2e60b2d2c5605258b6c02a 29a657635d529acd49	23.10.2024 08:56:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240186

- 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>



Grunnkart

Eiendom: 28/216
 Adresse: Rugdevegen 14
 Utskriftsdato: 20.02.2025
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kongsvinger kommune

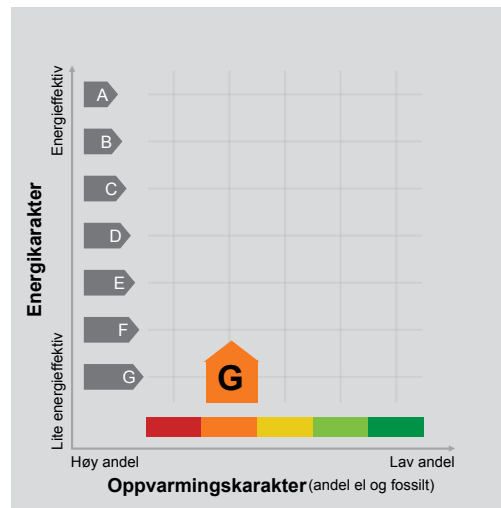
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Adresse	Rugdevegen 14
Postnummer	2211
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18414
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99785
Dato	31.03.2025



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

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

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

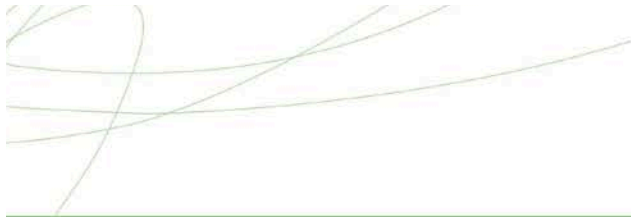
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Nabolagsprofil

Rugdevegen 14 - Nabolaget Rasta - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🗺️ Tajevegen 38 Linje B81	2 min 🚶 0.2 km
🗺️ Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	18 min 🚶 1.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚗

Skoler

Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.) 51 elever, 3 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Vennersberg skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min 🚗 3.1 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	9 min 🚗 3.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	7 min 🚗 3 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	8 min 🚗 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tajevegen	13 min 🚶
🚗 Circle K Kongsvinger	14 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

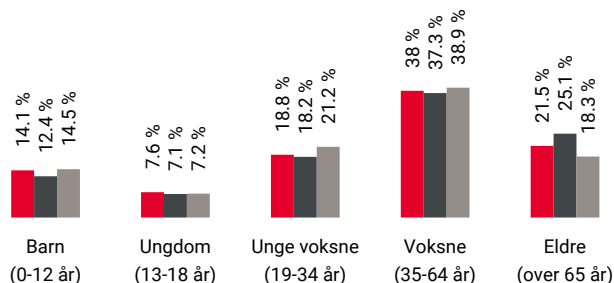
Veldig bra 75/100



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

Puttara Fus barnehage (0-5 år) 135 barn	0.1 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ... 38 barn	15 min 🚶 1 km
Eskoleia Holding (0-5 år) 74 barn	18 min 🚶 1.3 km


Dagligvare


Bunnpris Rasta PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Joker Kongsvinger Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 0.9 km



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

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

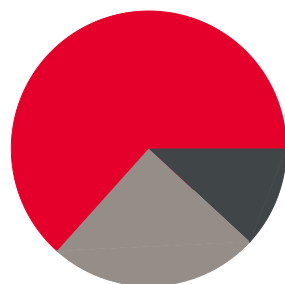
 Holthallen 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km




 Puttara 12 min 
Ballspill 1 km

 Sportica Rasta 14 min 


 SKY Fitness Kongsvinger 16 min 

Boligmasse



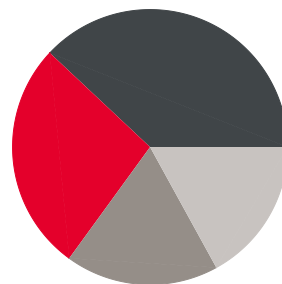
 64% enebolig
 12% rekkehus
 25% annet





Varer/Tjenester

 Kongssenteret 5 min 

 Apotek 1 Kongsvinger 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

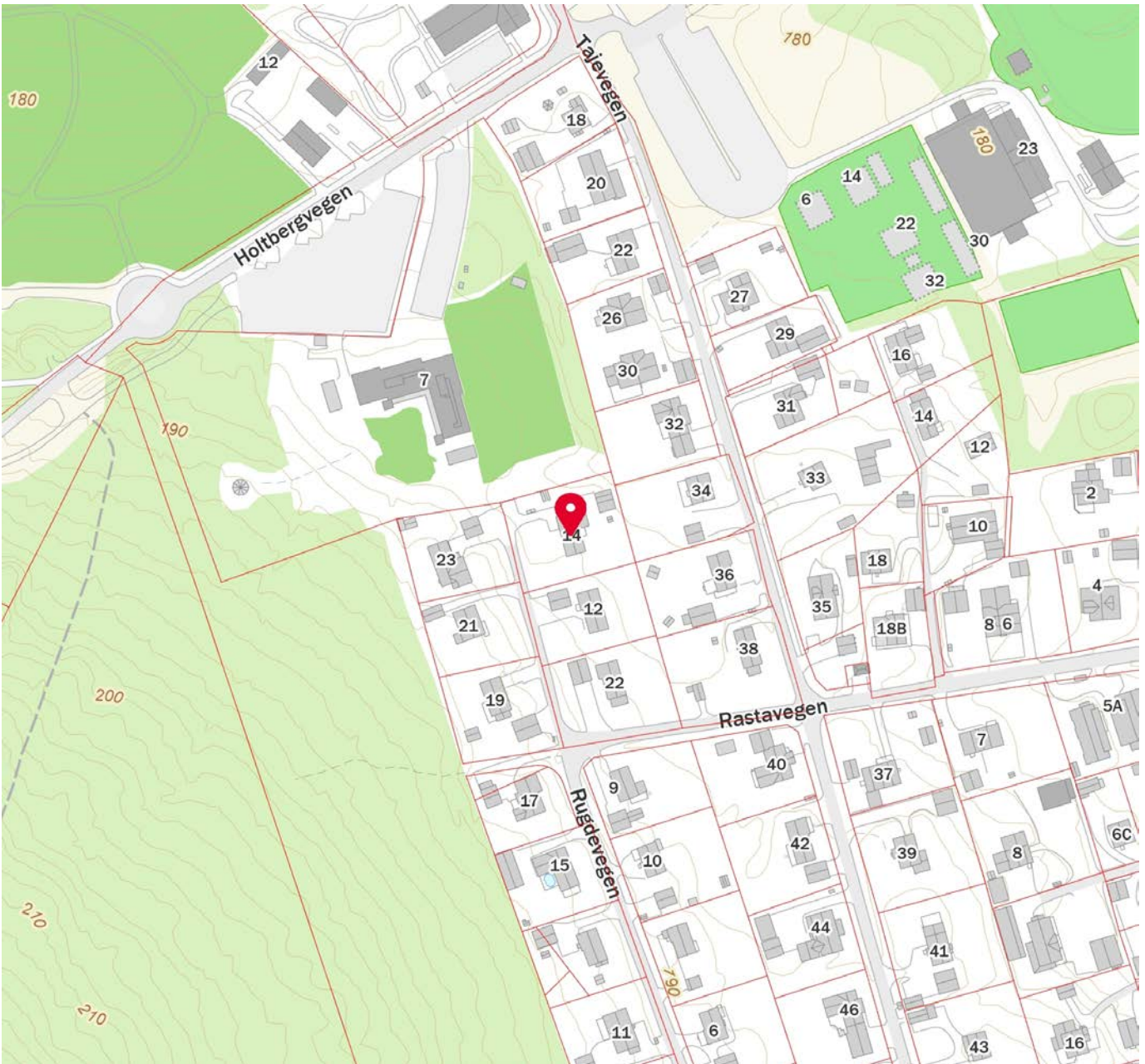
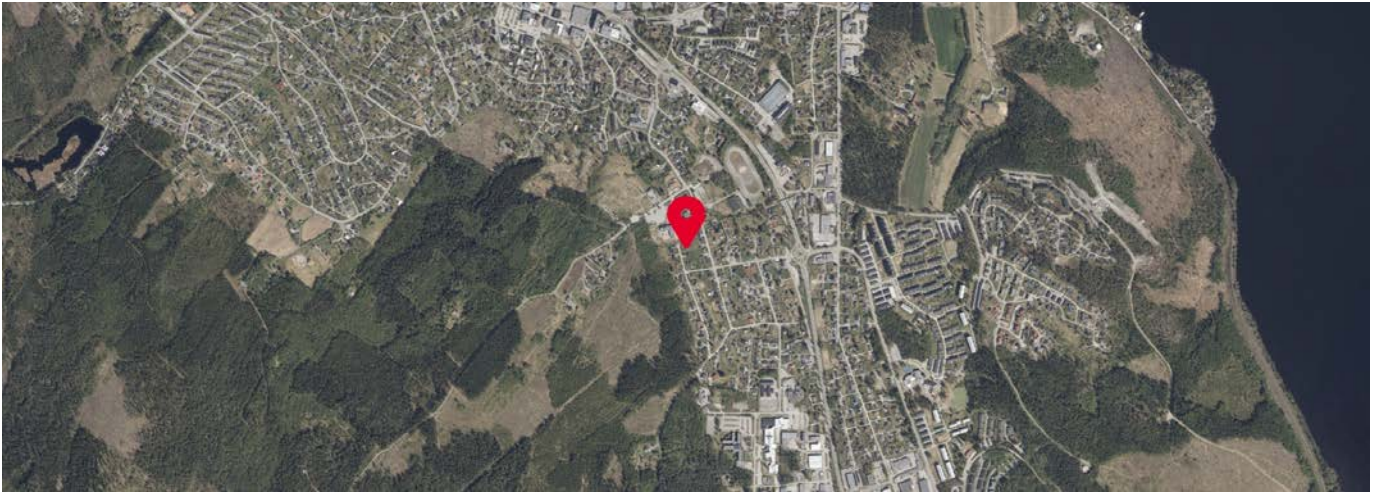



0% 50%

 Rasta
 Kongsvinger
 Norge

Sivilstand

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



 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 eiendomsmegling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. 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 gis.
4. 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

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Rugdevegen 14
2211 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre