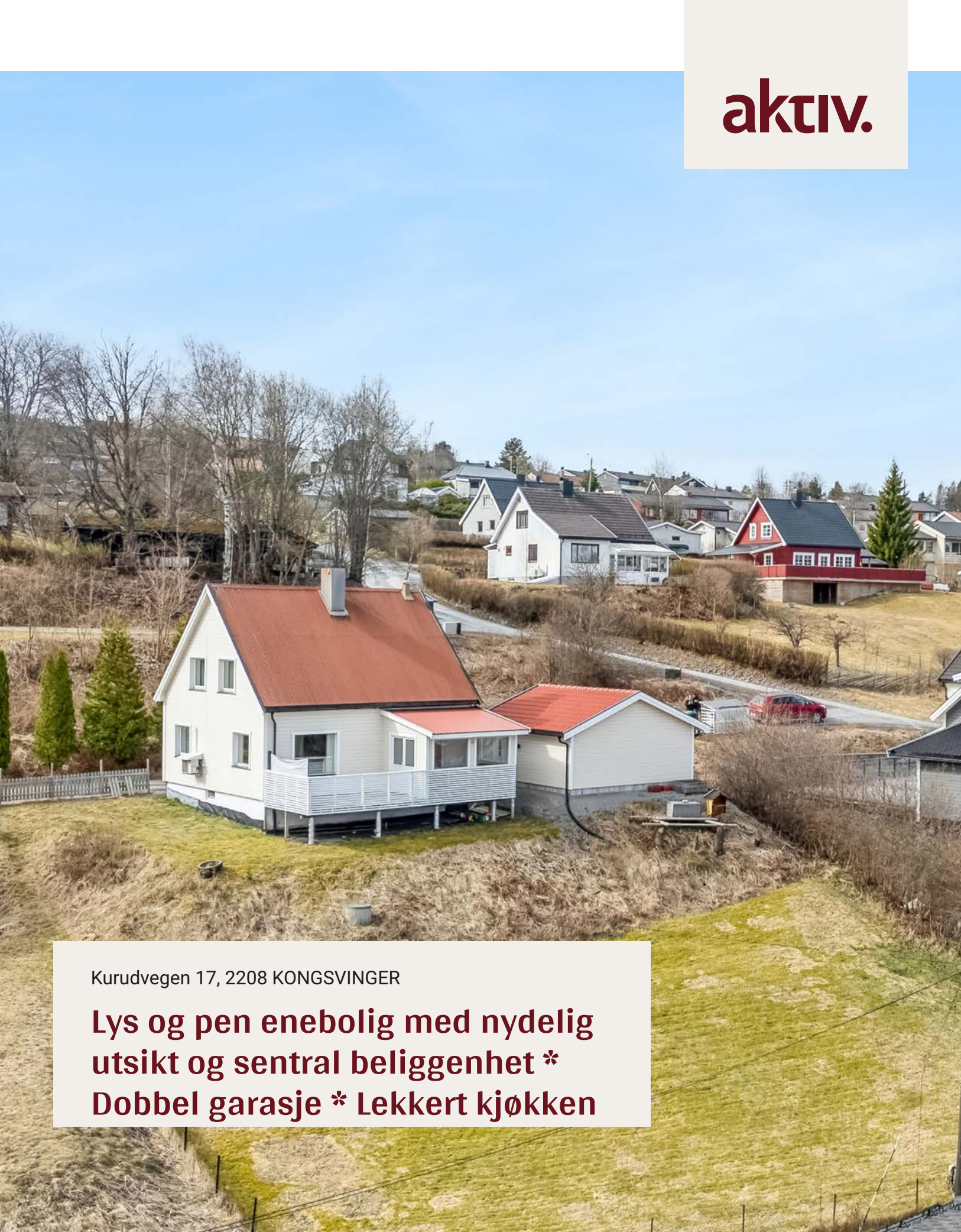




aktiv.

Kurudvegen 17, 2208 KONGSVINGER

**Lys og pen enebolig med nydelig  
utsikt og sentral beliggenhet \*  
Dobbel garasje \* Lekkert kjøkken**



Eiendomsmegler MNEF

## Marcus Møllhaug Buringrud

**Mobil** 406 15 295

**E-post** marcus.buringrud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 82 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 332 600,-  
**Selger:** Benjamin Vaizovic

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 159/202 kvm  
**Tomtstr.:** 1466 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 145  
**Oppdragsnr.:** 1202250030

# Lys og pen enebolig med nydelig utsikt og sentral beliggenhet \* Dobbel garasje \* Lekkert kjøkken

Velkommen til Kurudvegen 17!

Boligen er mye påkostet i senere år, og fremstår som lys, koselig og velholdt. Her får du bla. 3 gode soverom, to-delt stue med vedovn og varmepumpe, stilrent og moderne kjøkken, pent flislagt bad, vaskerom, wc og flere boder. Fra kjøkkenet er det adkomst til vinterhage og terrasse med nydelig utsikt mot byen og festningen. Bilen kan du parkere i den doble garasjen fra 2017.

Eiendommen ligger i Lia i Kongsvinger. Her bor man i et rolig og barnevennlig område, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Det er kun 5 min å gå til sentrum, og det er kort avstand til barneskole og barnehager. Nærhet til flotte turterreng både sommer og vinter, her kan nevnes milevis med turløyper fra både Bjønnmyra og Bæreia.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 40 |
| Tilstandsrapport .....  | 43 |
| Egenerklæring .....     | 73 |
| Energiattest .....      | 77 |
| Nabolagsprofil .....    | 82 |
| Budskjema .....         | 91 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 159 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 202 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Trapperom, Vaskerom, Bod, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Bod, Toalettrom, Stue, Kjøkken

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> Vinterhage

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Gang, Bad, 3 Soverom, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> Delvis takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> og en terrasse v/stue på 13 m<sup>2</sup>.

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong v/bad

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup>

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1466 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er beliggende i nordskrående terreng. Terrassert tomt som er enkelt opparbeidet med plen og div. prydbusker. Asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass. Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

**Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et veletablert og familievennlig område i Lia. Boligen ligger nordøstvendt i skrående terreng på et høydedrag med svært god utsikt over sentrum og til festningen. Et veletablert og barnevennlig område med kort vei til barnehager og barneskole. I Lia har man nærhet til flotte turterreng både sommer og vinter, her kan nevnes milevis med turløyper fra både Bjønnmyra og Bæreia. Det er gangavstand ned til sentrum og kun ca 900m til Kongsvinger stasjon.

I Kongsvinger finnes utesteder, restauranter og cafeer. Byen har kjøpesenter, flere ulike forretninger, svømmehall, kino, sykehus, skoler for alle alderstrinn m.m. Her finner man det aller meste! Kongsvinger har togstasjon med gode forbindelser til bla. Oslo. Til Oslo er det ca. 10 mil, til Gardermoen Oslo Lufthavn ca. 7 mil og til Sverige med stort kjøpesenter og mange shoppingmuligheter ca. 4 mil.

**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 Marikollen barneskole, ca 1,5 km og Kongsvinger Ungdomsskole, 1,8 km.

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er 2 barnehager i nærområdet. Lia barnehage (800 m) og Marikollen barnehage (1,3 km)

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Eiendommen ligger med 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**

Kongsvinger har togstasjon med jevnlige og gode togforbindelser inn til Sverige og Oslo med direktelinje helt inn til Asker. Eiendommen ligger ca. 900 m fra togstasjonen.

### **Bygningssakkyndig**

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig:

Bolig bygget i 1960. Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Drenering fra 2016. Tak tekket med bølgetakplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Siporex vegger fra byggeår som er lektet ut og satt på asfalt vindtett plater og utvendig liggende panel i 2009. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med sagflis isolering i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Malte trevinduer fra 1972 og 2008 med 2-lags isolerglass og PVC vinduer fra 2016 m/2-lag isolerglass. To kjellervinduer fra byggeår m/koblet glass. Malt inngangsdør (2017) med glass i dørblad. PVC terrassedør (2016) med 2-lags isolerglass mellom kjøkken og vinterhage samt mellom bad og balkong. To fløyet terrassedør m/glass i vinterhage. Delvis takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Vinterhage på 10 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Malte plater på gulv og tak. malt panel på vegger. Vinduer. Dobbelt terrassedør. Taklys. stikkontakter. Terrasse v/vinterhage på 13 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv. Liggende rekkverk m/håndlist. Uttrekkbar levegg mot øst. Balkong v/bad på 4 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Gulv tekket med sarnafil duk og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Dobbelt garasje:

Dobbelt garasje fra 2017 fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. 2 vinduer. Innlagt strøm m/taklys og stikkontakter. Plassbygget hyller. Utelys.

### **Verditakst**

Kr 3 250 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Bad renoverert i 2010

2.2 Ble tettsjikt /membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Alt med unntak av sluk.

2.3 Hvem er arbeidet utført av?

En bekjent som jobbet hos Comfort.

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

Ja. Byttet gamle rør til nye plastrør fra kjeller og til kum ute.

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja. Inne utført av meg, og av faglært utvendig.

4.2. Hvem er arbeidet utført av?

Maskinentreprenør Myrvang

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

Ja. Nytt el-anlegg i 2008

11.1 Arbeid utført av: Bekjent som er faglært elektriker.

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

Nei.

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Hus er gammelt - finnes ikke.

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja. Tinglyst veirett, deler innkjøring.

### **Innhold**

Kjeller: Trapperom, vaskerom, 2 boder

1. etasje: Entré, gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken og vinterhage

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, bod

### **Standard**

Boligen er mye påkostet i senere år, og fremstår som lys, innbydende og velholdt.

Innvendig har boligen overflater fra perioden 2010 - 2020, bad fra 2010 og kjøkken fra 2020. Vaskerom i kjeller fra byggeår. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt.

Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater i

1. og 2. etg. er fra perioden 2010 - 2020.

Gulv: Vinyl klikk. Fliser. Laminatgulv. Betonggulv (kjeller).

Vegger: Malt tapet. Malte mdf. veggplater. Malt betong.

Tak: Tak-ess (m/downlights i kjøkken og stue). Betong (kjeller).

Malte lister.

Trapper: Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er 15 cm. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betong fra 1 etg. til kjeller. Det er ikke rekkverk og håndlist. Det er liten fri høyde i trappeløp.

Dører: Formpressede dører fra 2010 - 2020. Malte fyllingsdører i kjeller.

Kjøkken:

Pent og romslig kjøkken med takhøy kjøkkeninnredning fra 2020 med melaminbelagte skrog og slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall plater mellom benk og overskap. Det er integrert platetopp og stekeovn, og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen. Ventilator med kullfilter over platetopp.

Bad:

Bad bygget i 2010 med fliser på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Badet inneholder benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, frittstående toalett og dusjkabinett. Det er varme i gulv. Veggventil.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med betonggulv, malte betongvegger og betongtak. Inneholder opplegg for vaskemaskin, plast vask, 200 l varmtvannsbereder. Plastsluk fra 2016 i gulv.

Toalettrom:

Toalettrom som er noe oppgradert i 2019. Vinylklikk på gulv, tapet på vegger og slett malt tak. Inneholder benk m/heldekkende porselensvask (2019), speil (2019), frittstående klosett (2019). Veggventil.

Garderober og boder:

Garderobeskap i ett soverom og i bod i kjeller. Boder med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

200 l varmtvannsbereder fra 2006, plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2010.

Ny strømmåler.

El.anlegget oppgradert i 2008, i følge eier.

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:

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler trinn på takstige, nrderst påtak. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forleng takstige til pipe.

Vinduer - Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1972 og byggeår. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1972 og byggeår.

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

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

Elektrisk anlegg - El.anlegget oppgradert i 2008, i følge eier. I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Det foreligger ikke

eltilsynsrapport de siste 5 år. 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.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft - Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Balkong over entre. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Rom Under Terreng - Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet i gulv og grunnmur. Konsekvens/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.

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. Det er soilrør som har mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TGIU - Ikke undersøkt:

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 i gulv og vegger. Konsekvens/tiltak: 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:

1972 - 2 vinduer i stue.  
2006 - 200 l varmtvannsbereder.  
2008 - El. anlegget oppgradert.  
2008 - 2016. De fleste vinduer skiftet.  
2009- Ny vindskider og isbord på taket.  
2009 - Ny utvendig panel.  
2010 - Nytt bad.  
2010 - Luft til luft varmepumpe.  
2010 - 2020. Nye formpresset dører.  
2010 - 2020. De fleste innvendige overflater i 1. og 2. etg. oppgradert.  
2010 - Nytt sikringsskap m/automatsikringer  
2012 - Bygget entre.  
2016 - Drenert huset.  
2016 - Balkong v/bad.  
2017 - Ny inngangsdør.  
2019 - Nytt klosett, vask og speil på toalettrom.  
2020 - Nytt kjøkken.  
2020 - Ny vedovn i stue

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber bredbånd.

#### **Parkering**

Dobbel garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

90400040

#### **Diverse**

Feiervesenet har registrert følgende anmerkning på eiendommen: Mangler takstige/trinn nederst på tak. Siste utførte feiing var 02.02.2021 og siste tilsyn var 12.09.22.

## Energi

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2010, gulvvarme på bad og elektriske panelovner. I tillegg vedfyring i vedovn (2020) m/glassdør i stue.

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

**Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 250 000

**Kommunale avgifter**

Kr 16 216

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 7 000,-

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 625 155

**Formuesverdi primær år**

2023



**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 500 618

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 145 i Kongsvinger kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3401/30/145:

29.06.1967 - Dokumentnr: 2515 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Enebolig tatt i bruk 01.01.1960

Garasjehus anneks til bolig

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

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Byggetegning fra 1955. Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk. Det er tilbygget inngangsparti, vinterhage og terrasse. I 1. etasje er stue og kammers slått sammen til større stue. Det er etablert WC og bod ved gangen. I kjeller er det på tegningen tegnet inn 4 boder. Det er i dag to større boder.

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.

Tegning fasadendring, større vindu i stue datert 09.04.1979. Tegning samstemmer med dagens bruk.

Tegning garasje, datert 09.04.1979. Garasjen er revet og det er bygget ny dobbel garasje i 2017. Registrering/matrikkelføring på ny garasje er sendt.

### **Vei, vann og avløp**

Det er felles innkjøring/vei med nabo. Veiretten er tinglyst. Begge parter står for vedlikehold av veien.

Offentlig vann.

Avløp til septiktankanlegg med kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets- eller funksjonstestet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanID 7504 - Brattbakken

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.03.1979

Delareal 7 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 7 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn G

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 07.03.2025

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

81 250 (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))

---

82 600 (Omkostninger totalt)  
98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 351 300 (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 82 600

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2025





Eiendommen ligger i Lia i Kongsvinger. Her bor man i et rolig og barnevennlig område, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.



Stor, dobbel garasje bygget i 2017. Asfaltert innkjøring og gårdsplass.









Velkommen inn i entreen!



Boligen er gjennomgående lys, koselig og velholdt.



Koselig stue med vinduer som slipper inn godt med lys.



Stuen er to-delt, og kan enkelt møbleres etter eget ønske.





I denne delen av stuen er det en varmepumpe.



Det er også en nyere vedovn.



Boligen har et stilrent og moderne kjøkken fra 2020.



Takhøy innredning med god plass.





Det er integrert platetopp og stekeovn, og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen.



Det er plass til spisebord, og det dør ut til vintehagen og terrassen.





Hyggelig vinterhage som er perfekt på kjøligere sommerdager.



De store vinduene gjør at man kan nyte utsikten over byen.





Det er også en terrasse rett utenfor vinterhagen.

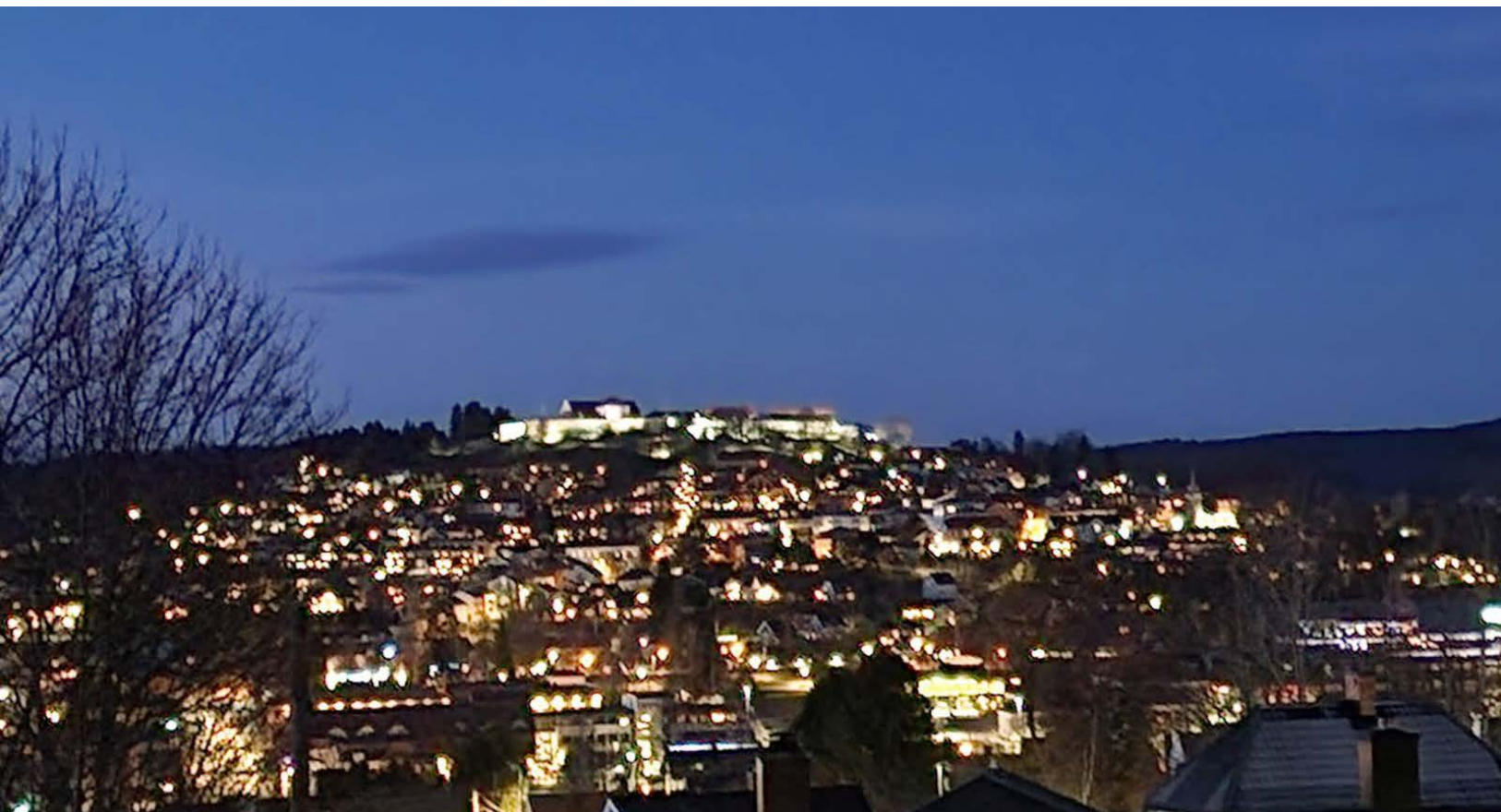


På denne siden av huset har man morgensol, så her kan frokosten nytes på sommeren.





Nydelig utsikt mot byen og festningen.



Utsikten på kvelden er også flott når byen lyser opp.



Ved entreen er et gjestetoalett.



Trapperom, med adkomst til kjeller og 2. etasje.





Oppe i 2. etasje er det 3 soverom, bad og en bod.



Badet inneholder baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.



Pent, flislagt bad fra 2010.





Liten balkong med adkomst fra badet.





Hovedsoverom med plass til dobbeltseng.



Her er også et garderobeskap.



Soverom 2



Soverom 2.



Soverom 3



Praktisk bod/garderoberom med hyller og garderobestang.





Kjeller med vaskerom, trapperom og to boder.



Lys og pen enebolig med sentral beliggenhet i Lia.



Det er kort avstand til Marikollen skole (1-7. trinn) og to barnehager.

Det er ca 900m til Kongsvinger stasjon, med gode togforbindelser inn til Sverige og Oslo.



# Plantegning



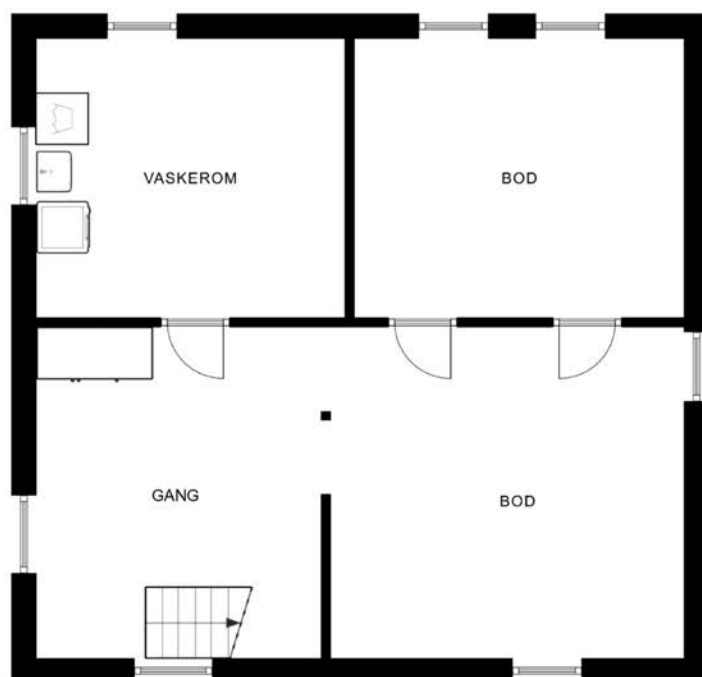
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning

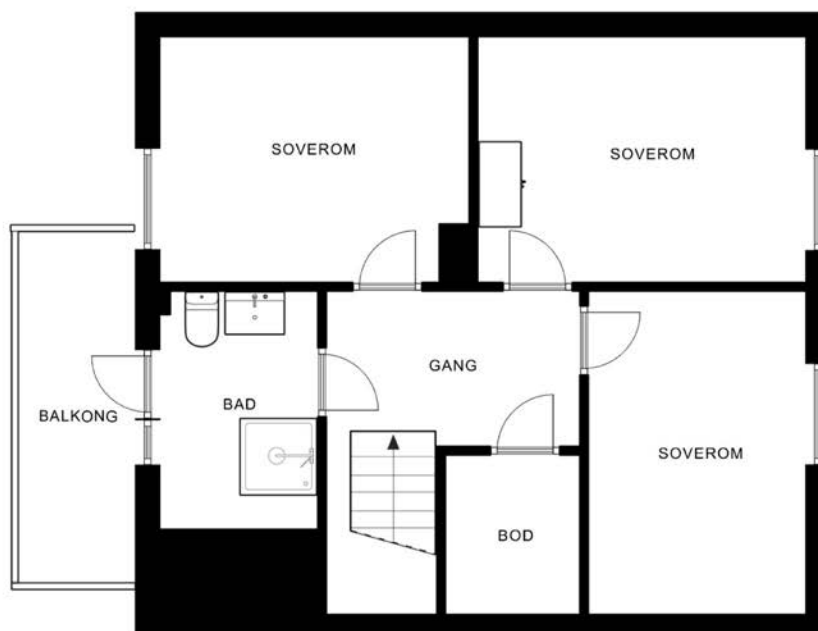


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Kurudvegen 17, 2208 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 30, bnr. 145

**Markedsverdi**

**3 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 14382-1802

Referansenummer: IG1016

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med bølgetakplater.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Siporex vegger fra byggeår som er lektet ut og satt på asfalt vindtett plater og utvendig liggende panel i 2009.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med sagflis isolering i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer fra 1972 og 2008 med 2-lags isolerglass og PVC vinduer fra 2016 m/2-lag isolerglass. To kjellervinduer fra byggeår m/koblet glass.

Malt inngangsdør (2017) med glass i dørbblad. PVC terrassedør (2016) med 2-lags isolerglass mellom kjøkken og vinterhage samt mellom bad og balkong. To fløyet terrassedør m/glass i vinterhage Delvis takoverbygget inngangsparti på 3 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Vinterhage på 10 m2 i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Malte plater på gulv og tak. malt panel på vegger.

Vinduer. Dobbel terrassedør. Taklys. stikkontakter.

Terrasse v/vinterhage på 13 m2, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv. Liggende rekkverk m/håndlist.

Uttrekkbar levegg mot øst.

Balkong v/bad på 4 m2 i trekonstruksjoner. Gulv tekket med sarnafil duk og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater i 1 og 2 etg. er fra perioden 2010 - 2020. Malte lister.

Gulv. Vinyl klikk. Fliser. Laminatgulv. Betonggulv (kjeller).

Vegger. Malt tapet. Malt MDF. veggplater. Malt betong.

Tak. Tak-ess (m/spotlight i kjøkken og stue). Betong (kjeller).

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

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med vedovn (2020) m/glassdør i stue.

Bruddskifer på brannmur. Feierluke i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er 15 cm. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betong fra 1 etg. til kjeller. Det er ikke rekkverk og håndlist. Det er liten fri høyde i trappeløp.

Formpresset dører fra 2010 - 2020. Malte fyllingsdører i kjeller.

Garderobeskap i ett soverom og i bod i kjeller. Boder med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget i 2010. Fliser på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Vaskerom fra byggeår. Betong gulv, malte betong vegger og betong tak. Opplegg for vaskemaskin. Plast vask. 200 l varmtvannsbereder. Plasts luk fra 2016 i gulv.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2020. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator med kullfilter over pkatetopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom som er noe oppgradert i 2019. Vinyl klikk på gulv, tapet på vegger og slett malt tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2019). Speil (2019). Frittstående klosett (2019). Veggventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

200 l varmtvannsbereder fra 2006, plassert i vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2010. Elektriske panelovn.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El.anlegget oppgradert i 2010, i følge eier.

Brannslukker og røykvarsler i huset.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra 2016.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

Skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra 2016, ifølge eier.

Avløp til septiktankanlegg med kommunal tømming.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 202 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 169 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 250 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

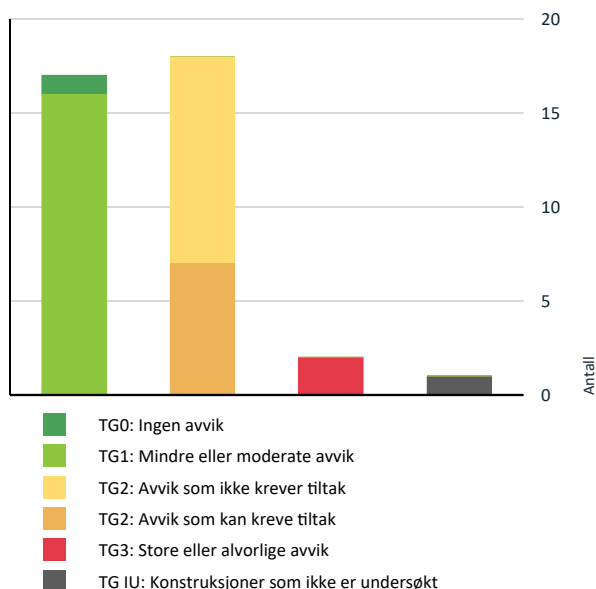
### Garasje

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



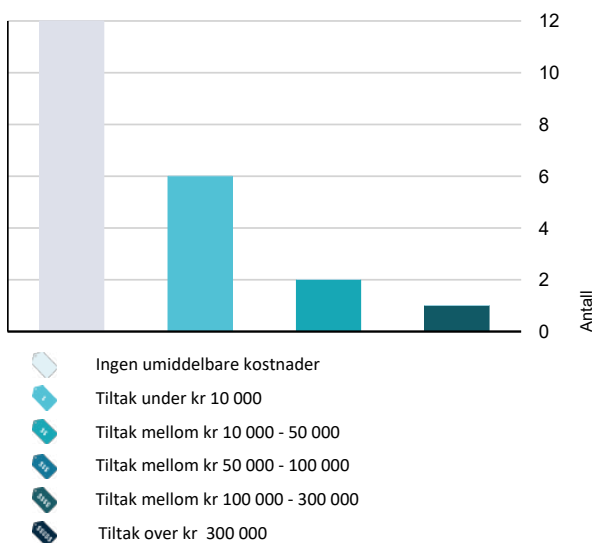
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- 
- |   |                                               |                             |
|---|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
|---|-----------------------------------------------|-----------------------------|
- 
- |   |                                         |                             |
|---|-----------------------------------------|-----------------------------|
| ! | <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
|---|-----------------------------------------|-----------------------------|
- 
- |   |                                                             |                             |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | <b>Våtrom &gt; 2 - Etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
- 
- |   |                                                                         |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | <b>Våtrom &gt; 2 - Etasje &gt; Bad &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
|---|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                   |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1972 | Modernisering | 2 vinduer i stue.                                                 |
| 2006 | Modernisering | 200 l varmtvannsbereder.                                          |
| 2008 | Modernisering | El. anlegget oppgradert.                                          |
| 2008 | Modernisering | - 2016 , de fleste vinduer skiftet.                               |
| 2009 | Modernisering | Ny vindskider og isbord på taket.                                 |
| 2009 | Modernisering | Ny utvendig panel.                                                |
| 2010 | Ombygging     | Nytt bad.                                                         |
| 2010 | Modernisering | Luft til luft varmepumpe.                                         |
| 2010 | Modernisering | - 2020, nye formpresset dører.                                    |
| 2010 | Modernisering | - 2020. De fleste innvendige overflater i 1 og 2 etg. oppgradert. |
| 2010 | Modernisering | Nytt sikringsskap m/automatsikringer                              |
| 2012 | Ombygging     | Bygget entre.                                                     |
| 2016 | Modernisering | Drenert huset.                                                    |
| 2016 | Tilbygg       | Balkong v/bad.                                                    |
| 2017 | Modernisering | Ny inngangsdør.                                                   |
| 2019 | Modernisering | Nytt klosett, vask og speil på toalettrom.                        |
| 2020 | Ombygging     | Nytt kjøkken.                                                     |
| 2020 | Modernisering | Ny vedovn i stue.                                                 |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*



# Tilstandsrapport

Tak tekket med bølgetakplater.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler trinn på takstige, nrderst påtak.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Forleng takstige til pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Siporex vegger fra byggeår som er lektet ut og satt på asfalt vindtett plater og utvendig liggende panel i 2009.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med sagflis isolering i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1972 og 2008 med 2-lags isolerglass og PVC vinduer fra 2016 m/2-lag isolerglass. To kjellervinduer fra byggeår m/koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1972 og byggeår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1972 og byggeår.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Dører

Malt inngangsdør (2017) med glass i dørblad. PVC terrassedør (2016) med 2-lags isolerglass mellom kjøkken og vinterhage samt mellom bad og balkong. To fløyet terrassedør m/glass i vinterhage



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Delvis takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.  
Vinterhage på 10 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Malte plater på gulv og tak. malt panel på vegger. Vinduer. Dobbel terrassedør. Taklys. stikkontakter.  
Terrasse v/vinterhage på 13 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv. Liggende rekkverk m/håndlist. Uttrekkbar levegg mot øst.  
Balkong v/bad på 4 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Gulv tekket med sarnafil duk og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong over entre.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater i 1 og 2 etg. er fra perioden 2010 - 2020. Malte lister.

Gulv. Vinyl klikk. Fliser. Laminatgulv. Betonggulv (kjeller).  
Vegger. Malt tapet. Malt mdf. veggplater. Malt betong.  
Tak. Tak-ess (m/spotlight i kjøkken og stue). Betong (kjeller).



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- 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 pipe i teglstein med vedovn (2020) m/glassdør i stue.  
Bruddskifer på brannmur. Feierluke i kjeller.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet i gulv og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- 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 3 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er 15 cm. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betong fra 1 etg. til kjeller. Det er ikke rekkverk og håndlist. Det er liten fri høyde i trappeløp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2010 - 2020. Malte fyllingsdører i kjeller.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom og i bod i kjeller. Boder med plassbygde hyller.



## VÅTROM

### 2 - ETASJE > BAD

#### Generell

Bad bygget i 2010. Fliser på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### 2 - ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### 2 - ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 20 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: 2010 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2 - ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk. Smøremembran på gulv og vegger.

### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2 - ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/verlys, frittstående klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 2 - ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Betong gulv, malte betong vegger og betong tak. Opplegg for vaskemaskin. Plast vask. 200 l varmtvannsbereder. Plastsluk fra 2016 i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 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 i gulv og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnaden her blir liggende under rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG I Overflater og innredning

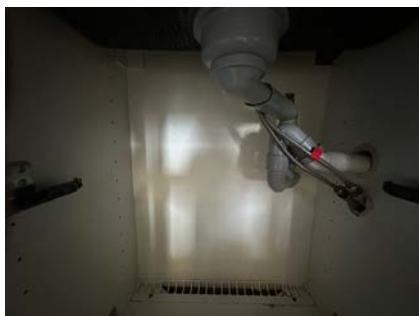
Takhøy kjøkkeninnredning fra 2020. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over pkatetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom som er noe oppgradert i 2019. Vinyl klikk på gulv, tapet på vegger og slett malt tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2019). Speil (2019). Frittstående klosett (2019). Veggventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

#### 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

Avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er soilrør som har mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### 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



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2006 , plassert i vaskerom.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2010. Elektriske panelovn.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2008. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El.anlegget oppgradert i 2008, i følge eier.

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.  
**2010 I følge eier.**

# Tilstandsrapport

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? Sjekker 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 sikringsskap

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

## 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**



## 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.



## ! TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra 2016, ifølge eier.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## ! TG 1 Septiktank

Avløp til septiktankanlegg med kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2017

**Kommentar**

I følge eier

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Godt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. 2 vinduer. Innlagt strøm m/taklys og stikkontakter. Plassbygget hyller. Utelys.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**169 m<sup>2</sup>/159 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Gang, Bad, 3 Soverom, 4 Bod, Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, Trapperom, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 33 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 250 000**

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

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b><br><br><b>Kr 3 450 000</b><br><br>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.<br><br><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i> | <b>Markedsverdi</b><br><br><br><br><br><br><br><br><b>Konklusjon markedsverdi</b><br><br><b>3 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Markedsvurdering

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

Enebolig med 3 soverom beliggende i Kurudvegen 17 i Lia i Kongsvinger. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt. Innvendig har boligen overflater fra perioden 2010 - 2020, bad fra 2010 og kjøkken fra 2020. Vaskerom i kjeller fra byggeår. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dobbel garasje i en enkel standard for sitt bruk. Enkelt opparbeidet utearealer.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                        | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Blomstervegen 14 ,2208 KONGSVINGER<br>116 m² 1948 3 sov      | 05-06-2024 | 3 400 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>29 310</b> |
| 2 Blomstervegen 89 ,2208 KONGSVINGER<br>138 m² 1975 3 sov      | 04-06-2024 | 3 500 000 | <b>3 450 000</b> |           | 3 450 000 | <b>25 000</b> |
| 3 Gamle Bæreiavegen 17B ,2208 KONGSVINGER<br>132 m² 1913 3 sov | 04-06-2023 | 3 000 000 | <b>3 100 000</b> |           | 3 100 000 | <b>23 485</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring, estimert.                  | Kr.        | 12 000        |
| Vedlikehold, estimert                  | Kr.        | 12 000        |
| Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt  | Kr.        | 11 900        |
| Vann og avløp                          | Kr.        | 12 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>48 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 300 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 260 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>230 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 330 000**

### 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. | 1 100 000 |
|-------------------|-----|-----------|

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

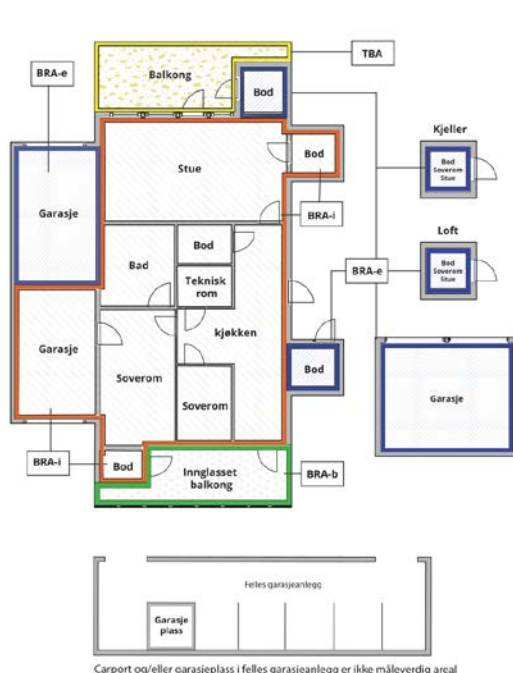
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 43                            |                             |                            | 43  | 4                               |
| 1 - Etasje     | 61                            |                             | 10                         | 71  | 16                              |
| Kjeller        | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>159</b>                    |                             | <b>10</b>                  |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod |                             |                            |
| 1 - Etasje | Entré, Gang, Bod, Toalettrom, Stue, Kjøkken   |                             | Vinterhage                 |
| Kjeller    | Trapperom, Vaskerom, Bod, Bod 2               |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |



|         |    |    |
|---------|----|----|
| SUM     |    | 33 |
| SUM BRA | 33 |    |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

#### 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 | 124        | 45         |
| Garasje  | 0          | 33         |

#### Kommentar

Enebolig

I tillegg et delvis takoverbygget inngangsparti på 3 m2 og en terrasse v/stue på 13 m2.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 08.4.2025 | Arne Skyrud       | Takstingeniør |
|           | Benjamin Vaizovic | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 30   | 145  |      | 0    | 1466 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kurudvegen 17

### Hjemmelshaver

Vaizovic Benjamin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Kurudvegen 17, i Lia i Kongsvinger. Boligen ligger nordøstvendt i skrående terreng. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Nærhet til butikker, kjøpesenter, spisesteder og jernbanen.

### Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private septikanlegg.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen er beliggende i nordskrående terreng. Terrassert tomt som er enkelt opparbeidet med plen og div. prydbusker. Asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass. Gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Nabo har tinglyst veirett over einedommen (Kurudvegen 17).

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   |
|-------------|------|
| 1 750 000   | 2025 |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 800 000  | 2005 |

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 90400040 | Fullverdi |                | 12 000       |
| Kommentar             |          |           |                |              |
| Estimert              |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 08.04.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 08.04.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart       | 08.04.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kvitt. off. avgifter | 08.04.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG1016>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                      |                                   |           |             |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|------------|
| Meglerfirma                                                                                          | Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger |           | Oppdragsnr. | 1202250030 |
| Adresse                                                                                              | Kurudvegen 17                     |           |             |            |
| Postnr.                                                                                              | 2208                              | Sted      | Kongsvinger |            |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                                   |           |             |            |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                                   |           |             |            |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                   |           |             |            |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                            |                                   |           |             |            |
| Når kjøpte du boligen? 2005 Hvor lenge har du bodd i boligen? 19 År 11 Mnd                           |                                   |           |             |            |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja           |                                   |           |             |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? GJENSIDIGE                           |                                   |           |             |            |
| Polise/avtalenr. 90400040                                                                            |                                   |           |             |            |
| Selger 1 Fornavn                                                                                     | BENJAMIN                          | Etternavn | VAIZOVIC    |            |
| Selger 2 Fornavn                                                                                     | RABIJA                            | Etternavn | VAIZOVIC    |            |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad renoveret, 2010
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2010
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Alt unntatt sluk
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse en bekjent som jobbet hos COMFORT
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Byttet gamle rør til nye plast fra kjeller til kam utte

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse inne utført av meg også av faglært utvendig
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Maschinenantreprønder Myrvang
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt el anleg i 2008
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse bekjent som er faglært elektriker
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Hus er gammelt finnes ikke*
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *tinglyst veirett, deler innkjøring*

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.4.2025

Sted KONGSVINGER

Signatur selger 1:

Benjamin Vajzovic

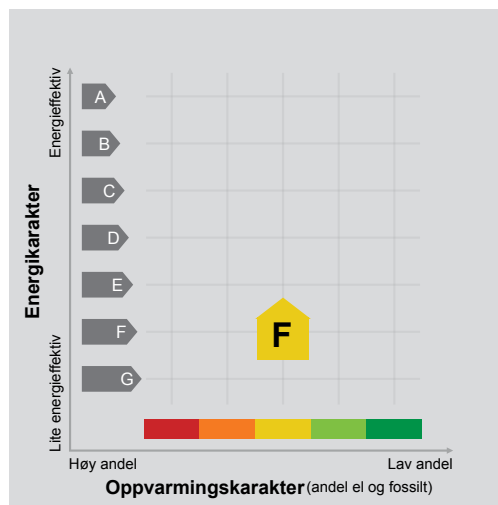
Signatur selger 2:

Rabija Vajzovic

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kurudvegen 17            |
| Postnummer        | 2208                     |
| Sted              | KONGSVINGER              |
| Kommunenavn       | Kongsvinger              |
| Gårdsnummer       | 30                       |
| Bruksnummer       | 145                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 28258                    |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-108790 |
| Dato              | 22.04.2025               |



**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

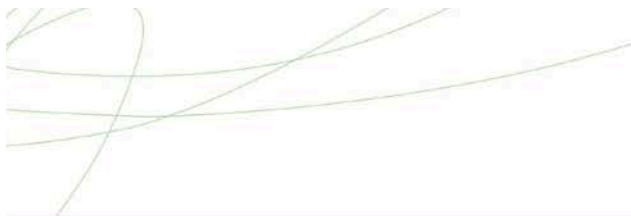
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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. Energibehovet 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 innetemperaturen**

**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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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** 1960  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 159  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
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](http://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>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Nabolagsprofil

Kurudvegen 17 - Nabolaget Lia - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Blomstervegen 24<br>Linje 741, 746       | 3 min<br>0.2 km  |
| Kongsvinger stasjon<br>Linje F1, R14, 70 | 13 min<br>0.9 km |
| Oslo Gardermoen                          | 59 min           |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Marikollen skole (1-7 kl.)<br>288 elever, 17 klasser           | 21 min<br>1.5 km |
| Langeland skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 21 klasser            | 5 min<br>2.3 km  |
| Vennersberg skole (1-7 kl.)<br>309 elever, 19 klasser          | 7 min<br>2.9 km  |
| NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser           | 20 min<br>1.4 km |
| Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>545 elever, 41 klasser  | 24 min<br>1.8 km |
| Sentrum videregående skole<br>600 elever, 39 klasser           | 16 min<br>1.1 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger<br>90 elever, 3 klasser | 20 min<br>1.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |        |
|--------------|--------|
| Fjellgata 11 | 14 min |
| Teatergata 2 | 15 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

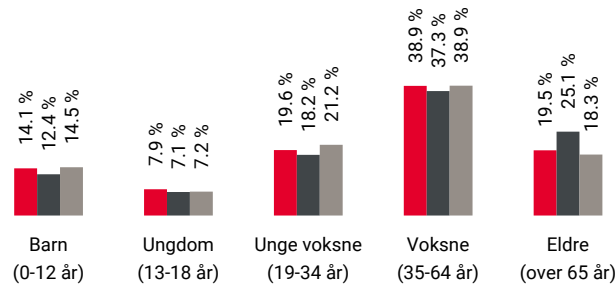
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Lia         | 1 373     | 625           |
| Kongsvinger | 12 009    | 6 585         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Lia barnehage (1-5 år)<br>101 barn         | 11 min<br>0.8 km |
| Marikollen barnehage (0-5 år)<br>60 barn   | 18 min<br>1.3 km |
| Puttara Fus barnehage (0-5 år)<br>135 barn | 20 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Rema 1000 Kurudsand | 12 min |
| Kiwi Kongssenteret  | 13 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



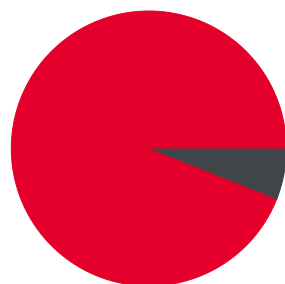
### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Digerudlia ball-løkke      | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill                    | 0.3 km |   |
| ⚽ Kongsvinger park           | 14 min | 🚶 |
| Ballspill, sandvolleyball    | 1 km   |   |
| 🚴 SKY Fitness Kongsvinger    | 14 min | 🚶 |
| 🚴 Kongsvinger Treningssenter | 18 min | 🚶 |

## Boligmasse



■ 94% enebolig  
■ 6% annet

«Stille og rolig gate. Greie og høflige naboer. Lite trafikk og barnevennlig da vi bor i en blindgate.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Kongssenteret

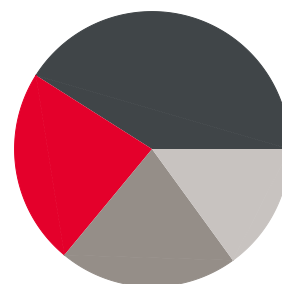
13 min 🚶



Apotek 1 Kongsvinger

11 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

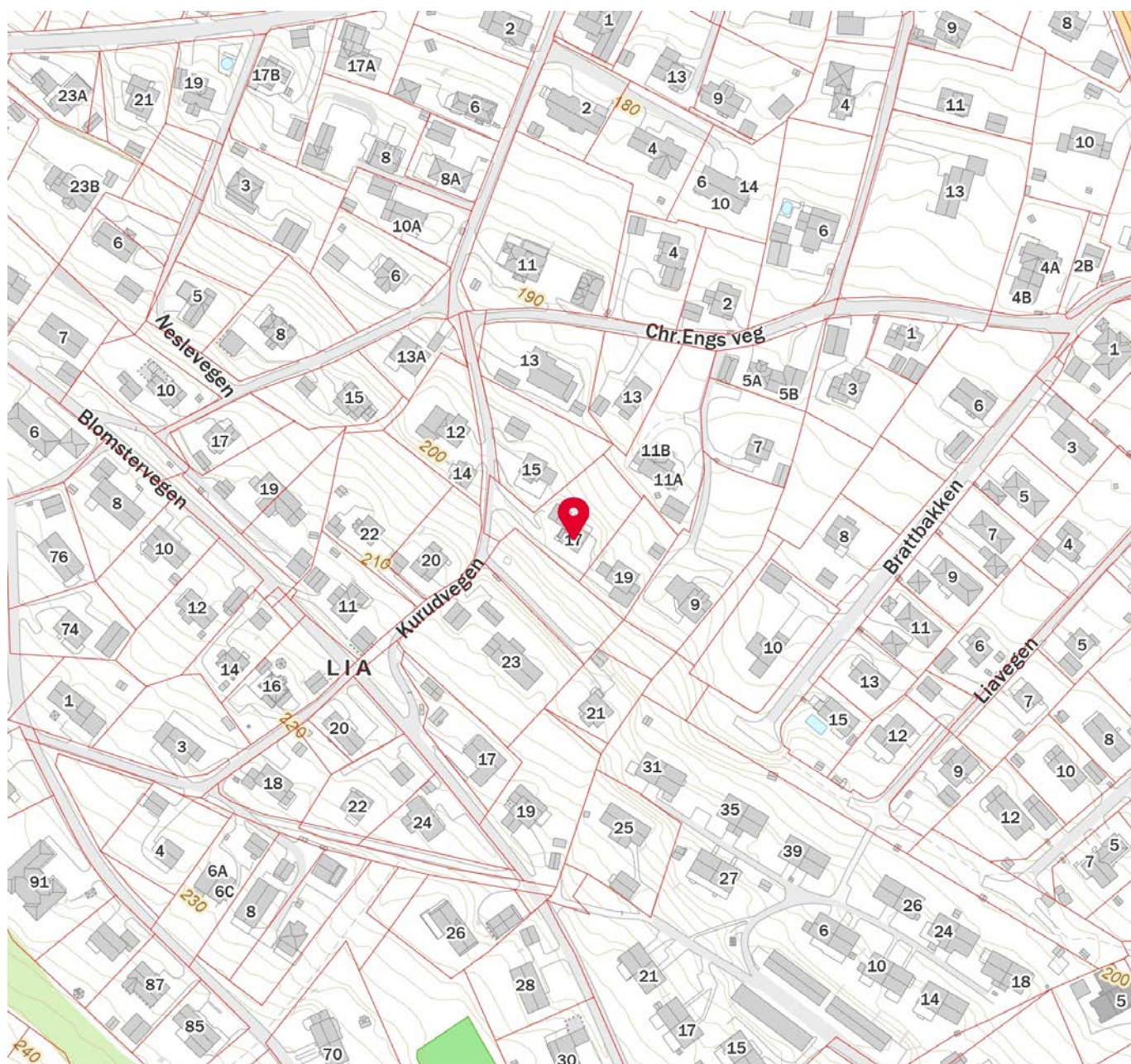
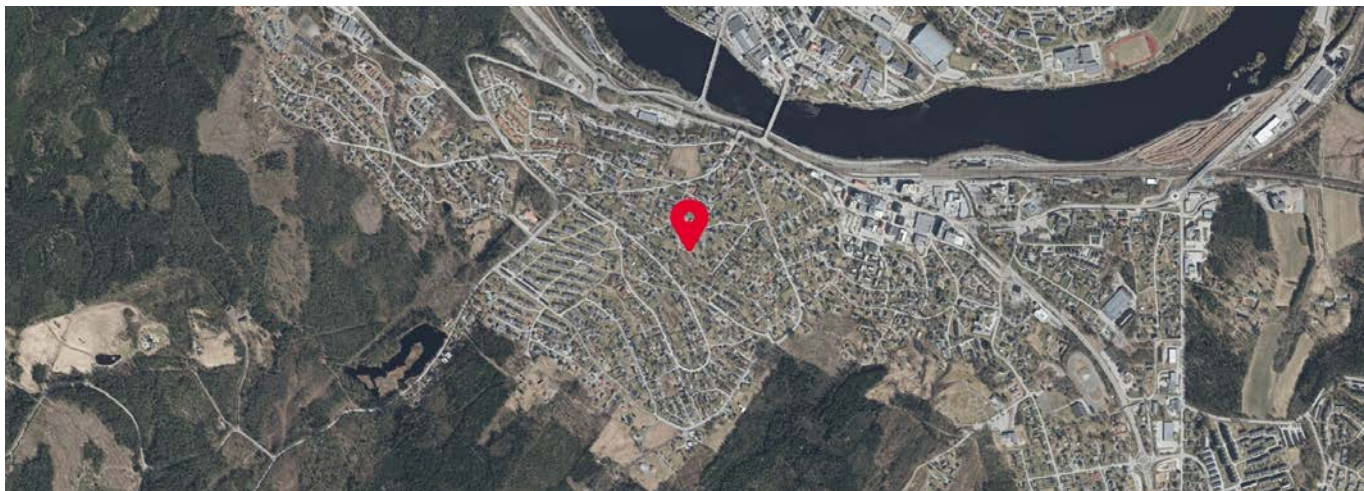
50%

■ Lia  
■ Kongsvinger  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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 ikraftttredelse 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 avgis.
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:** Kurudvegen 17  
2208 KONGSVINGER

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre