



aktiv.

Rugdevegen 5, 2211 KONGSVINGER

**Påkostet, meget tiltalende og
svært innholdsrik enebolig med
utleiedel * Moderne standard *
Garasje**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Amelia Åsengen

Mobil 455 13 220

E-post amas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 600 000,-
Omkostn.: Kr 191 350,-
Total ink omk.: Kr 7 791 350,-
Selger: Marlene Myrvold Johnsrud
Marius Fjell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 388/419 kvm
Tomtstr.: 1282.2 m²
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 189
Oppdragsnr.: 1202250143

Påkostet, meget tiltalende og svært innholdsrik enebolig med uteleidel!

Nyere enebolig fra 2021 med moderne og lekker standard. Påkostet med bergvarme, stilig og innholdsrikt HTH kjøkken og 2 flotte flislagte bad. Det er 5 soverom i svært god størrelse sammenlignet med nybygg ellers. Praktisk vaskerom med opplegg for 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler og skittentøysjakt. Walk-in-closet. Det er også 3 stuer. En skikkelig familiebolig rett og slett!

Tilnærmet totalrenovert utleiedel i eldre tilknyttet bygg med mulighet for skattefri inntekt. Utleiedel har stue og kjøkken i åpen løsning, pent bad og 3 soverom. Kjeller med enkel standard.

Eiendommen har fin beliggenhet med skjermet uteplass mot skogen. På eiendommen står en eldre garasje m/elbillader. Stille og rolig boområde på Rasta med nærhet til barnehage, skole og matbutikk.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	90
Energiattest	96
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 388 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 419 m²

TBA: 30 m²

Tilbygget enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 m² Kjøkken, bad, vaskerom, entré, stue, soverom, omklingsrom, teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 115 m² Bad, kontor, stue og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Opprinnelig enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² Inndelt i flere kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 76 m² Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1282.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er har delvis asfaltert innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen. Levegg mot nabo mot nord.

Opgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Huset ligger i Rugdevegen 5 på Rasta i Kongsvinger. Dette er et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde ca 1,4 km fra Kongsvinger sentrum syd. Her har man umiddelbar nærhet til barnehager, og barneskolen på Vennersberg, nærbutikk og holdeplass for bybuss. I nærområdet er det fine turområder. Går man turen opp til Holtbergmasta får man en bra treningsøkt, og derfra går det fine turstier innover mot Bæreia. I nærheten ligger Puttara, som er et populært friluftsområde med stier, lavvo, akebakke og ballbinge mm. Boligen ligger østvendt i tilnærmet flatt terreng, og eiendommen grenser mot skogen.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Nærmeste barnehage er Eskoleia barnehage, som ligger ca 200 m fra boligen. Puttara FUS barnehage ligger ca 700 m unna.

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass for bybuss ligger ca 200 m fra boligen.

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

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Enebolig tilbygget i 2021.

Taktekking med takstein. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med falset stående kledning. Det er lufting bak kledning og musebånd på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler i tre. Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Entredør med isolerglass og tofløyet terrassedør med isolerglass fra byggeår. Terrasse av betong. Trapp av betong ved entre.

Enebolig (opprinnelig del) bygget i 1966.

Taktekking med takstein fra 2021. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2021. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull. Fasader er kledd med trekledning fra 2021. Det er lufting og musebånd bak kledning på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Kaldt loft som er etterisolert med innblåst mineralull/steinull. Naturlig ventilering. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass fra 2021. I kjeller er det ett vindu med isolerglass og fire vinduer med enkle glass og varerammer. Entredør med isolerglass av eldre dato, mulig fra byggeår. Verandadør med isolerglass fra 2021. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon og gulvbord av tre. Rekkverk av plast/PVC. Punktfundamentert trapp av tre som er takoverbygget ved entre.

GRARASJE:

Garasje fra 1987 er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av blokker av

lettklinker. Vegger av enkelt bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Stedsbygget dør av tre og vippeport av tre. Innvendig er det betonggulv og åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm med eget sikringsskap. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppført 2 nye bad i tilbygg. Alt via Tormod Ånerud, og Gaustad rør. Nytt bad i utleiedel er Tormod Ånerud utført gulv, Gaustad rør alt av rør, så har jeg selv satt opp våtromsplater.

Arbeid utført av Thormod Ånerud/gaustad rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ja nytt tilbygg

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye vann og avløpsledninger tilkoblet huset ved drenering

Arbeid utført av Gaustad rør

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

Ja

Beskrivelse: Utleiedel - Ved kjøp i 2020 ble det registrert fukt i kjeller. Det er etter dette utført ny drenering utvendig, samt innvendig oppussing med pussing og maling av flater. Tiltakene er gjennomført for å sikre bedre fukthåndtering og et mer stabilt innneklima i underetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Garasje - Det har ved enkelte anledninger dryppet litt fra taket ved kraftig nedbør. Omfanget er begrenset, men bør følges opp med vedlikehold/tetting

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

Ja

Beskrivelse: I gammel del av huset (nå utleiedel) ble det registrert skjevheter i gulv på 10–15 mm i tilstandsrapport fra 2020. Vi har lagt nytt gulv og undergulv, men ikke gjort tiltak for å rette opp skjevheten. Ingen kjente endringer etter dette. I samme rapport ble det registrert enkelte mindre svinnsprekker i grunnmur, både horisontale og vertikale. Disse ble vurdert som ikke kritiske, men det ble anbefalt å følge med på eventuell utvikling. Ingen endringer er observert etter dette. Ved drenering ble forholdet vurdert, og det ble ikke ansett nødvendig å utbedre ytterligere.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av hele anlegget i gammel del pluss nytt opplegg til garasjen med lader utført av Minel. Helt nytt anlegg i nye delen utført av Hagen Linstad.

Arbeid utført av Minel as og Hagen og Lindstad

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

Ja

Beskrivelse: El sjekk utført av kommunen

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Montert på utsiden av garasjen. Montert 2022

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt i tilbygg/ny del utført ved oppføring av Tormod Ånerud. Nye vinduer, og fasade utført av Patrick Fjell, Nytt tak utført av snekkere på dugnad. Terrasse bygget selv.

Arbeid utført av Tømrer Patrick Fjell og Tormod Ånerud

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

Ja

Beskrivelse: Gammel/opprinnelig del av boligen har vært benyttet som utleiedel. Det er etablert egen inngang via vaskerom fra tilbygget.

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

Ja

Beskrivelse: Det er oppført et tilbygg på ca. 256 kvm med brannvegg mellom gammel og ny del. Tilbygget er oppført med byggesøknad og er godkjent av bygningsmyndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent av bygningsmyndighetene ferdigattest brukstillatelse foreligger.

Innhold

Nyere/tilbygget enebolig:

1. etasje: Kjøkken, bad, vaskerom, entré, stue, soverom, omklæringsrom, teknisk rom

2. etasje: Bad, kontor, stue og 4 soverom

Utleiedel/Opprinnelig enebolig:

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom

Kjeller: Inndelt i flere kjellerrom

Standard

Selger ønsket seg nytt hus på bra tomt og fikk en god ide! På denne eiendommen sto opprinnelig en eldre enebolig fra 1966. I stedet for å rive et solid og bra hus, valgte selger i 2021 å bygge et nytt hus som tilbygg til den opprinnelige eneboligen. Et bærekraftig og smart valg ikke sant? Den opprinnelige eneboligen ble samtidig så og si totalrenovert (med unntak av kjeller) og benyttes i dag som utleiedel. Resultatet er i dag en svært innholdsrik og påkostet familiebolig med muligheter for skattefri leieinntekt på utleiedelen, som bidrar godt til lommeboka.

Den nyere eneboligen er bygget til opprinnelig enebolig med branndør i mellom (fra vaskerom i ny del til stue i opprinnelig del), og er derfor ikke en egen boenhet.

NYERE, TILBYGGET ENEBOLIG:

Tilbygget enebolig fra 2021 med god og moderne standard. Påkostet med bergvarme, lekkert og innholdsrikt HTH kjøkken og 2 flotte flislagte bad. Det er 5 soverom i svært god størrelse sammenlignet med nybygg ellers. Hovedsoverom i 1. etasje med walk-in-closet i tilknytning. Oppe i 2. etasje er et stort åpent areal som er inndelt i TV-stue, og kontor/stue del hvor det er mulighet for å innrede ett 6. soverom i boligen.

Overflater:

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv, slette malte flater (gipsplater) på vegger og i himlinger. Det er OSB plater bak gips på kjøkken og stuer for solid og enkelt oppheng. Soverom, garderobe og hall har gips robust som har bedre styrke og slagfasthet enn vanlig gips. Støpt plate på mark i 1. etasje og etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering. Pipe av elementer med sotluke i stue i 1. etasje. Vedovn med glassplate på gulv. Har ikke vært i bruk da denne er helt nymontert. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg. Innvendige dører med speilfronter, Det er flere steder skyvedører.

Entré:

Romslig entré med fliser på gulv. Innholdsrik garderobeløsning med skap og skuffer.

Kjøkken:

Kjøkken og spisestue i åpen løsning med utgang til terrassen. Lekkert og innholdsrikt kjøkken med HTH innredning. Slette fronter, benkeplater av kompositt og vask i sort kompositt. Innredning fordelt på tre vegger og kjøkkenøy med barløsning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er lekkasjevakt og komfyrvakt på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Stuer:

Stue i 1. etasje med peisovn, og TV-stue i 2. etasje

Bad i 1. etasje

Badet har fliser på vegger og gulv, og slett malt himling. Oppvarming med gulvvarme. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassdører, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert anlegg, tilluft under dør. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100 utenfor dusj. I dusjsonen er det stedvis over og stedvis under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Bad i 2. etasje

Badet har fliser på vegger og gulv, og slett malt himling. Oppvarming med gulvvarme. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassdører mot rommet, vegghengt toalett med skjult sisterner, hjørnebadekar og servantinnredning. Det er sjakt ned til vaskerom. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør. Hovedgulv har varierende fallforhold, det er stedvis flatt og delvis med svakt fall, under 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 30 mm. Fall på gulv på over 1:50 i dusj. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med opplegg for 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler og skittentøysjakt. Rommet har baderomsplater på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Inneholder skap- og benkeinnredning med vask. Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under dør. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Våtrommet er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Soverom:

Det er 5 soverom i svært god størrelse sammenlignet med nybygg ellers.

Hovedsoverom i 1. etasje med walk-in-closet i tilknytning.

Tekniske installasjoner:

Vanninntak med måler og stoppekran i fordelerskap på teknisk rom.

Vannrør av plast (rør i rør). Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk på teknisk rom.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og teknisk rom og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.

Varmesentral for bergvarme plassert på teknisk rom.

Varmtvannsbereder fra byggeår. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vannbåren gulvvarme lagt i plastrør. Fordelerskap på teknisk rom.

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap på teknisk rom med hovedsikring og jordfeilsautomater.

Overbelastningsvern i utvendig fordelerskap.

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

Det er lagt varmekabler i inngangstrapp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Radon - Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Eventuelt kan det utføres radonmåling i boligen.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen.

Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kommentar: Utførende entreprenør på tilbygg bekrefter at det er radonsperre.

1. etasje > Bad > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vaskerom > Overflater Gulv - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Bom i flis ved dør til teknisk rom. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. etasje > Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bom i en flis ved dør. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Terrengforhold -Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

TGIU - Ikke undersøkt:

Takkonstruksjon/Loft - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke observert noen tegn til avvik. Konsekvens/tiltak: Det er ikke observert behov for tiltak eller ytterligere undersøkelser.

Fuktsikring og drenering - Det er ikke fuktsikring og drenering rundt boligen. Dette er normalt for boliger med støpt plate på mark.

Kommentar: Utførende entreprenør på tilbygg opplyser; Det er ikke noe krav til drenering da gjelder grunne fundamenter (plate på mark), og fuktsperre er ivaretatt med radonsperre.

1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom -Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom -Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse

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.

OPPRINNELIG ENEBOLIG:

Opprinnelig enebolig fra 1966 er renoverert (med unntak av kjeller) i 2021. Boligen har en god og moderne standard.

Overflater:

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, panelplater og slette plater (walls to paint) på vegger og takesplater i himlinger. Etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.

Pipe av tegl fra byggeår med sotluke i kjeller. Vedovn og brannplate på gulv i stue.

Brannmur og pipe er flislagt på alle sider. Enkel råkjeller. Ca. halvparten av kjeller har ubehandlede vegger og resten har hovedsakelig malte murvegger. Trepanel og plater i himlinger. Trapp til kjeller av tre uten rekkverk. Dører i 1. etasje med speilfronter fra 2021.

Kjøkken og stue:

Kjøkken i åpen løsning mot spistestue og stue. Pen kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. I stuen er en peisovn, og utgang til terrassen.

Bad:

Bad renoverert i 2021. Det er baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Ventilering med elektrisk styrt vifte. flatt gulv. Det er oppkant ved dør, men ukjent om dette også gjelder membran. Membran i form av smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Sluk av plast. Sluk er midt under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Soverom:

Det er tre lyse og pene soverom. Det er garderobeskap på det største soverommet.

Tekniske installasjoner:

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er åpen samlestock for vannrør i kjeller og avrenning av evt. lekkasjevann til gulv med sluk.

Bunnledning og avløpsrør av plast fra 2021. Stakepunkt i kjeller.

Boligen har naturlig ventilering. Det er veggventiler i kjeller. I 1. etasje er det veggventil på ett soverom og i stue.

Vannkraner og utslagsvask i kjeller.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

Det er utvendige downlights i himling på trapp og i takutstikk ved entre.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper -Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Elektrisk anlegg - I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Det er utsett gjennomføring på oversiden på sikringsskap. Avviket medfører automatisk TG3 iht. standard for tilstandsrapport NS 3600. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Branntekniske forhold -Det er ikke brannvarsler i kjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Forholdet kan følges med på, det er ikke sikkert det er nødvendig med tiltak.

Vinduer -Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid og luftlekkasjer fra denne type vinduer må forventes. Kjellervinduer har slitasje på overflater og avskaling/oppsprekking i i kitt. Det er sprekk i glass på ett vindu i kjeller. Konsekvens/tiltak: Vinduer med enkle glass og varerammer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Utvendige trapper - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er noe skjevhet på konstruksjoner. Slitasje på gulv/trapp. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Vedlikehold av enkelte overflater.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

Rom Under Terreng - Enkle og grove overflater. Mye av vegger er nylig malt og evt. fuktpåkjenninger kan dermed ikke vurderes på en god måte. Det kan ses noe fuktighet i ett vegghjørne. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

Ventilasjon -Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner - Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank -Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering - Det er observert fuktighet i vegghjørne. Dette er ikke dramatisk ut fra dagens enkle bruk av kjeller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Utførelse av overganger og gjennomføringer på membran er ikke dokumentert.

Bad > Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Dører -Entredør nærmer seg forventet brukstid og har slitasje på overflater. Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens

krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er noe løs i innfesting. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.

Det er stedvis lokale svanker, svikt og knirk i gulv, spessielt i gang. 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.

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

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

Innbo og løsøre

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken i hoveddel og utleiedel medfølger. Frittstående kjøleskap/frysenskap i hoveddel og utleiedel medfølger ikke.

Taklamper medfølger.

Lekestue medfølger.

Det kan gjøres avtale om kjøp av robotklipper.

Fastmontert skoskap i gang utleiedel medfølger.

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

NYERE, TILBYGGET ENEBOLIG:

2022 - Installert luft til luft varmepumpe. Utført av innleid foretak

OPPRINNELIG ENEBOLIG:

2021 - Utvendig renovering med ny fasadekledning og ny takteking med takrenner etc. Skiftet de fleste vinduer og verandadør. Etterisolert på loft med innblåst isolasjon. Arbeider utført i privat regi av ufaglært.

2021 - Skiftet drenering og fuktspærre rundt boligen. Utført av innleid foretak.

2021 - Lagt opp nye vann- og avløpsrør og lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1. etasje og deler av kjeller. Arbeider utført av innleide foretak.

2021 - Pusset opp/skiftet innvendige overflater og installert ny kjøkkeninnredning. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.

2021 - Renovert bad. Arbeider er delvis utført av innleid foretak og delvis av ufaglært i privat regi.

2025 - Skiftet/pusset opp enkelte innvendige overflater. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært

Parkering

Garasje.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6585577

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 18.10.2023 og siste tilsyn var 15.04.2024.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med bergvarme, vannbåren gulvvarme lagt i plastrør og Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022. Vedovn i stue i ny og opprinnelig del. Panelovner og varmekabler på bad i opprinnelig del. Varmekabler i utvendig inngangstrapp til ny del.

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

Energikarakter Gul B er på tilbygget fra 2021.

Opprinnelig enebolig har fått energikarakter Rød G.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 600 000

Kommunale avgifter

Kr 37 055

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale avgifter, 2 enheter:

Eiendomsskatt kr 21 479,-

Feiing (2 piper) kr 1 280,-

Renovasjon, utvidet abo. kr 6 383,75

Ab.Gebyr vann, (2 stk) Kr. 3 795,-

Ab.Gebyr avløp, (2 stk) Kr 3 542,-

Målerleie (2 stk) Kr 575,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 30,- og forbruk avløp per m3 kr 28,75 (inkl. 15% mva)

* Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. I prognosen fra Givas over vann og avløpsgebyr for året 2025, er det derfor delt opp i 1/2 år med 25% mva og 1/2 år med 15% mva. I oversikten ovenfor har vi benyttet 15% mva, da dette vil gjelde for fremtidige fakturaer.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 917 862

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 671 447

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 28, bruksnummer 189 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/28/189:

27.05.1966 - Dokumentnr: 1697 - Best. om vann/kloakkledn.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk (TB)

Tilbygg - Tatt i bruk (TB) 29.09.1995 - det er gitt byggetillatelse 03.08.1994.

Tilbygg - Ferdigattest (FA) 05.11.2021

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk (TB) 01.03.1987 - det er gitt byggetilatelse 02.07.1985.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på opprinnelig enebolig fra byggeår 1966. Men bygget er byggesøkt, og det foreligger godkjente tegninger fra 1965. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men

bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen ikke kan dokumenteres. Dette er dessverre ikke uvanlig på gamle bygg i kommunen.

Huset er tilbygget, og det foreligger ferdigattest på tilbygg/fasadeendring på 232 m2 BRA7128 m2 BYA, datert 05.11.2021.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Tegning nybygg enebolig (opprinnelig enebolig), 1965 - Tegning samstemmer ikke med dagens bruk. Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue, og bad og wc er slått sammen til ett større bad. I kjeller er 3 mindre boder fjernet, og det er lagt en større bod og trapperom.

Tegning ny inngang og overbygg terrasse, 1993 - Tegning samstemmer ikke med dagens bruk. Den overbygde terrassen er fjernet, da huset ble tilbygget i 2021. Det er også bygget terrasse m/adkomst fra stue mot syd. Det ene vinduet v/spisestue er fjernet.

Tegning dobbel garasje, 1985 - Tegning samstemmer ikke med dagens bruk. Den ene porten er fjernet, og det er tettet igjen og satt inn en boddør istedet.

Tegning tilbygg 2021 - Tegning samstemmer med dagens bruk

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.11.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 7703 - Holtbrenna-Holt Søndre

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.06.1978

Delareal 71 m
Formål Kjørevei
Delareal 1 211 m
Formål Boliger

Området vest for eiendommen er avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse, fremtidig. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging.
Det kan bety at området i fremtiden vil kunne utbygges.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 27.08.25
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Utleiedelen har egen utvendig adkomst, men er også tilknyttet hoveddelen med innvendig dør i mellom, og den regnes da som en del av hovedboligen. Ønsker man å fjerne innvendig dør i mellom oppstår det krav om søknad til kommunen for å opprette egen boenhet, og man må oppfylle kravene i byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2.

Utleiedelen har nylig vært rimelig leid ut for kr. 10 000 + strøm. Leieforhold følger ikke salget.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

7 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

190 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

191 350 (Omkostninger totalt)

207 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
210 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 791 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 807 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 810 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 191 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 143 200,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

Ansvarlig megler

Amelia Åsengen

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

amas@aktiv.no

Tlf: 455 13 220

Ansvarlig megler bistås av

Amelia Åsengen

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

amas@aktiv.no

Tlf: 455 13 220

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874

Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

19.09.2025



Velkommen til Rugdevegen 5!



Meget tiltalende og svært innholdsrik enebolig med uteleidel.



Denne svært innholdsrike eneboligen består av opprinnelig bolig fra 1966 og en tilbygget bolig fra 2021.



Eiendommen ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Rasta.

1. etasje



Romslig entré med fliser på gulv. Innholdsrik garderobeløsning med skap og skuffer.



Koselig stue i 1. etasje med peisovn. Det er vannbåren gulvvarme i hele huset.



Lekker og innholdsrikt kjøkken med HTH innredning.



Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Kjøkkenøy med barløsning.



Åpen løsning til spisestuen.



Det er utgang til terrasseplattingen og hagen.

Hovedsoverom i 1. etasje
med walk-in-closet i tilknytning.





Stilig, flislagt bad i 1. etasje.



Servantinnredning med speilskap over.



Praktisk vaskerom med opplegg for 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler og skittentøysjakt.

2. etasje



Oppe i 2. etasje er et stort åpent areal som er inndelt i TV-stue og kontor/stue.



TV-stue i 2. etasje.



Stort, flislagt bad med hjørnebadekar i 2. etasje.



Dushjørne med glassdører.



Det er skittentøyssjakt ned til vaskerom.



Det er 4 soverom i 2 etasje. Her er soverom 2.



Soverom 3. Soverommene har svært god størrelse sammenlignet med nybygg ellers.



Soverom 4.



Soverom 5



Terrasseplattung av betong.



Eiendommen har fin beliggenhet med skjermet uteplass mot skogen.

Utleiedel



Den opprinnelig eneboligen fra 1966 er renovert (med unntak av kjeller) i 2021.



Den nyere eneboligen er bygget til opprinnelig enebolig med branndør i mellom (fra vaskerom i ny del til stue i opprinnelig del), og er derfor ikke en egen boenhet.



Entré



Boligen har en god og moderne standard.



Fra stuen er det dør inn til vaskerom i ny del.



Pen kjøkkeninnredning fra 2021 med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Stuen har utgang til terrassen.



Bad fra 2021 med baderomsplater på vegger og fliser på gulv.



Det er tre soverom i boligen.



Hovedsoverom.



Soverom 2



Soverom 3



Terrasse på utleiedel



På eiendommen står en eldre garasje m/elbillader.

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 (tilbygget)

 Rugdevegen 5, 2211 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 28, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 388 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1796

Referansenummer: WD8945

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Enebolig (tilbygget) - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med falsst stående kledning. Det er lufting bak kledning og musebånd på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av takstoler i tre.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.
Entredør med isolerglass og tofløyet terrassedør med isolerglass fra byggeår.
Terrasse av betong.
Trapp av betong ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv, slette malte flater (gipsplater) på vegger og i himlinger.
Støpt plate på mark i 1. etasje og etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.
Pipe av elementer med sotluke i stue i 1. etasje. Vedovn med glassplate på gulv. Har ikke vært i bruk.
Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.
Innvendige dører med speilfronter, Det er flere steder skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Våtrommet er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Rommet er innredet med skap- og benkeinnredning med vask. Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under dør.

Bad i 1. etasje

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100 utenfor dusj. I dusjonen er det stedvis over og stedvis under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert anlegg, tilluft under dør.

Bad i 2. etasje

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Hovedgulv har varierende fallforhold, det er stedvis flatt og delvis med svakt fall, under 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 30 mm. Fall på gulv på over 1:50 i dusj. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Innredning med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar og servantinnredning. Det er sjakt ned

til vaskerom. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av kompositt og vask i sort kompositt. Innredning fordelt på tre vegger og kjøkkenøy med barløsning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er lekkasjevakt og komfyrvakt på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i fordelerskap på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk på teknisk rom. Avvik: Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)
Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og teknisk rom og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.
Varmesentral for bergvarme plassert på teknisk rom.
Varmtvannsbereider fra byggeår. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.
Vannbåren gulvvarme lagt i plastrør. Fordelerskap på teknisk rom. Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap på teknisk rom med hovedsikring og jordfeilsautomater. Overbelastningsvern i utvendig fordelerskap.
Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke fuktsikring og drenering rundt boligen.
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur er dekket med grunnmursplater.
Det er varierende terrengforhold.
Stikkledninger fra byggeår.

Enebolig (opprinnelig del) - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2021. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2021. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull. Fasader er kledd med trekledning fra 2021. Det er lufting og musebånd bak kledning på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Kaldt loft som er etterisolert med innblåst mineralull/steinull. Naturlig ventilering.
Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass fra 2021. I kjeller er det ett vindu med isolerglass og fire vinduer med enkle glass og varerammer.
Entredør med isolerglass av eldre dato, mulig fra byggeår.
Verandadør med isolerglass fra 2021.
Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon og gulvbord av tre. Rekkverk av plast/PVC.
Punktfundamentert trapp av tre som er takoverbygget ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, panelplater og

Beskrivelse av eiendommen

slette plater (walls to paint) på vegger og takessplater i himlinger.
Etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.
Pipe av tegl fra byggeår med sotluke i kjeller. Vedovn og brannplate på gulv i stue. Brannmur og pipe er flislagt på alle sider.
Enkel råkjeller. Ca. halvparten av kjeller har ubehandlede vegger og resten har hovedsakelig malte murvegger. Trepanel og plater i himlinger.
Trapp til kjeller av tre uten rekkverk.
Dører i 1. etasje med speilfronter fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renoveret når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.
Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. flatt gulv. Det er oppkant ved dør, men ukjent om dette også gjelder membran.
Membran i form av smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Sluk av plast. Sluk er midt under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.
Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Løsning med frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er åpen samlestock for vannrør i kjeller og avrenning av evt. lekkasjevann til gulv med sluk.
Bunnledning og avløpsrør av plast fra 2021. Stakepunkt i kjeller.
Boligen har naturlig ventilering. Det er veggventiler i kjeller. I 1. etasje er det veggventil på ett soverom og i stue.
Vannkraner og utslagsvask i kjeller.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige down-lights i himling på trapp og i takutstikk ved entre.
Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering fra 2021. Fuktsperre er stedvis avsluttet med klemlist og stedvis uten klemlist. Takvann ledes ned i bakken.
Bygget er fundamentert med grunnmur av sementsteinsblokker.
Stikkledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (tilbygget)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger ferdigattest.

Enebolig (opprinnelig del)

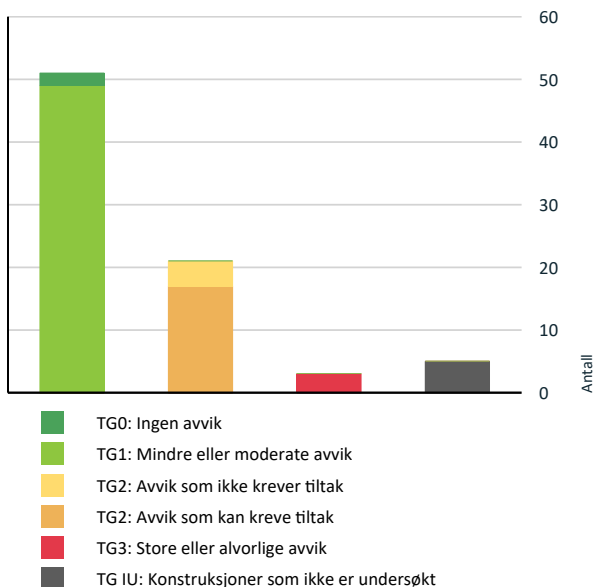
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

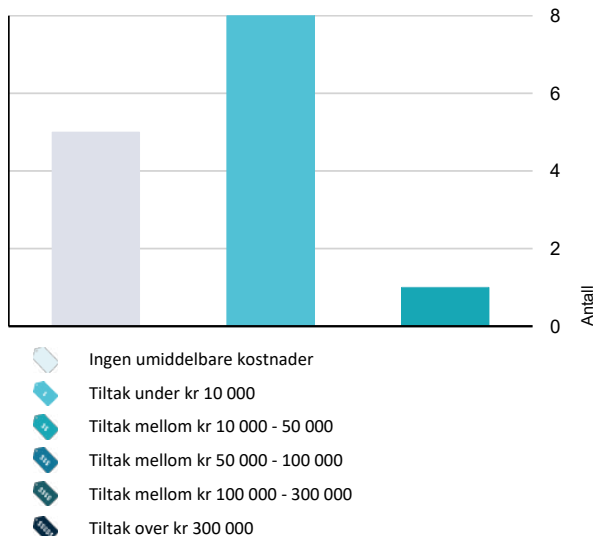
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (tilbygget)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Enebolig (opprinnelig del)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (TILBYGGET)



Byggeår

2021

Kommentar

Oppført av Tormod Ånerud AS.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022

Installert luft til luft pumpe. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med falset stående kledning. Det er lufting bak kledning og musebånd på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert noen tegn til avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak eller ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Entredør med isolerglass og tofløyet terrassedør med isolerglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av betong.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av betong ved entre. Det er varmekabler i trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv, slette malte flater (gipsplater) på vegger og i himlinger. Helhetlige overflater med normal tilstand for alder. Det er sprekk i en flis ved entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark i 1. etasje og etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert i stue/gang/kontor i 2. etasje.

TG 2 Radon

Ut fra byggeår så er boligen normalt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eventuelt kan det utføres radonmåling i boligen. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i stue i 1. etasje. Vedovn med glassplate på gulv. Har ikke vært i bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med speilfronter, Det er flere steder skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100 utenfor dusj. I dusjsonen er det stedvis over og stedvis under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekklister fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk fra balansert anlegg, tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bom i flis ved dør til teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekkliste fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skap- og benkeinnredning med vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bader bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Hovedgulv har varierende fallforhold, det er stedvis flatt og delvis med svakt fall, under 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 30 mm. Fall på gulv på over 1:50 i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er bom i en flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekkliste fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, vegghengt toalett med skjult sistene, badekar og servantinnredning. Det er sjakt ned til vaskerom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av kompositt og vask i sort kompositt. Innredning fordelt på tre vegger og kjøkkenøy med barløsning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Det er lekkasjevakt og komfyrvakt på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i fordelerskap på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk på teknisk rom. Avvik: Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)



Fordelerskap med hovedstoppekran på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og teknisk rom og tiluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral for bergvarme plassert på teknisk rom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra byggeår. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme lagt i plastrør. Fordelerskap på teknisk rom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap på teknisk rom med hovedsikring og jordfeilsautomater. Overbelastningsvern i utvendig fordelerskap. Anlegget er ikke kontrollert, men tilstandsgrad er satt ut fra at anlegget er nyere enn fem år og det er fremlagt samsvarserklæring for utførelsen.



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

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1J Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke fuktsikring og drenering rundt boligen. Dette er normalt for boliger med støpt plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur er dekket med grunnmursplater.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (OPPRINNELIG DEL)



Byggeår
1966

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Utvendig renovering med ny fasadekledning og ny takteking med takrenner etc. Skiftet de fleste vinduer og verandadør. Etterisolert på loft med innblåst isolasjon. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.
2021	Skiftet drenering og fuktsperre rundt boligen. Utført av innleid foretak.
2021	Lagt opp nye vann- og avløpsrør og lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1. etasje og deler av kjeller. Arbeider er utført av innleide foretak.
2021	Pusset opp/skiftet innvendige overflater og installert ny kjøkkeninnredning. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.
2021	Renovert bad. Arbeider er delvis utført av innleid foretak og delvis av ufaglært i privat regi.
2025	Skiftet/pusset opp enkelte innvendige overflater. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra 2021. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2021. Helbeslått pipe.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull. Fasader er kledd med trekledning fra 2021. Det er lufting og musebånd bak kledning på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Kaldt loft som er etterisolert med innblåst mineralull/steinull. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan følges med på, det er ikke sikkert det er nødvendig med tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass fra 2021. I kjeller er det ett vindu med isolerglass og fire vinduer med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid og luftlekkasjer fra denne type vinduer må forventes.

Kjellervinduer har slitasje på overflater og avskaling/oppsprekking i kitt.

Det er sprekk i glass på ett vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass og varerammer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Sprekk i glass på ett vindu.

TG 2 Dører

Entredør med isolerglass av eldre dato, mulig fra byggeår. Verandadør med isolerglass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør nærmer seg forventet brukstid og har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon og gulvbord av tre. Rekkverk av plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er noe løs i innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Punktfundamentert trapp av tre som er takoverbygget ved entre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe skjevhet på konstruksjoner.

Slitasje på gulv/trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, panelplater og slette plater (walls to paint) på vegger og takessplater i himlinger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.

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.

Det er stedvis lokale svanker, svikt og knirk i gulv, spesielt i gang.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl fra byggeår med sotluke i kjeller. Vedovn og brannplate på gulv i stue. Brannmur og pipe er flislagt på alle sider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel råkjeller. Ca. halvparten av kjeller har ubehandlede vegger og resten har hovedsakelig malte murvegger. Trepanel og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Mye av vegger er nylig malt og evt. fuktpåkjenninger kan dermed ikke vurderes på en god måte.

Det kan ses noe fuktighet i ett veggjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.



Noe fuktighet i ett veggjørne.



Fukttinnhold i treverk i himlinger på under 20 vektprosent.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.

Innvendige dører

Dører i 1. etasje med speilfronter fra 2021. Dører i kjeller er ikke vurdert.
Dør til ett soverom tar i karm/terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. flatt gulv. Det er oppkant ved dør, men ukjent om dette også gjelder membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Sluk av plast. Sluk er midt under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelse av overganger og gjennomføringer på membran er ikke dokumentert,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke observert behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er åpen samlestock for vannrør i kjeller og avrenning av evt. lekkasjevann til gulv med sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



Samlestokk for vannrør i kjeller.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra 2021. Stakepunkt i kjeller.



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering. Det er veggventiler i kjeller. I 1. etasje er det veggventil på ett soverom og i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannkraner og utslagsvask i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige down-lights i himling på trapp og i takutstikk ved entre.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i forbindelse med oppussing.

Avvik:

Det er utett gjennomføring på oversiden på sikringsskap. Avviket medfører automatisk TG3 iht. standard for tilstandsrapport NS 3600.

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.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering fra 2021. Fuktsperre er stedvis avsluttet med klemlist og stedvis uten klemlist. Takvann ledes ned i bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktighet i veggjørner. Dette er ikke dramatisk ut fra dagens enkle bruk av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med grunnmurer av sementsteinsblokker.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Delvis etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av blokker av lettklinker. Vegger av enkelt bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Stedsbygget dør av tre og vippeport av tre. Innvendig er det betonggulv og åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm med eget sikringsskap.

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

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

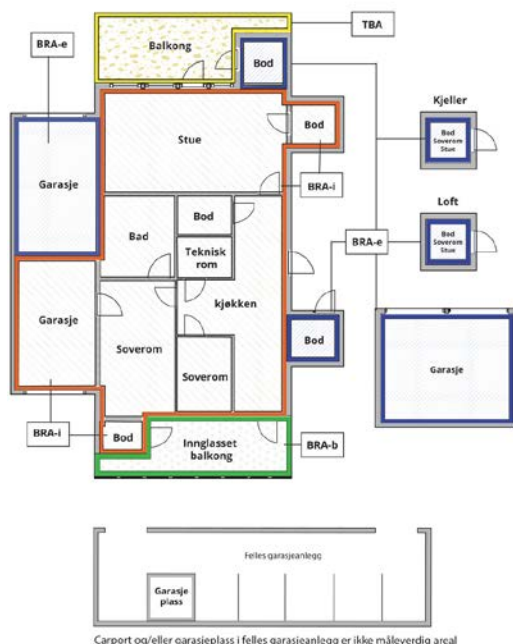
Hva er måleverdig areal?

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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (tilbygget)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	115			115	30
2. etasje	115			115	
SUM	230				30
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, entré, stue, soverom, omkleddingsrom, teknisk rom		
2. etasje	Bad, kontor, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger ferdigattest.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig (opprinnelig del)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. etasje	82			82	
SUM	158				
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig (tilbygget)	226	4
Enebolig (opprinnelig del)	82	76
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	189		0	1282.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdevegen 5

Hjemmelshaver

Marius Fjell og Marlene Johnsrud Fjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rasta, sør for Kongsvinger sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse og det ligger også flere næringseiendommer i nærområdet. Til Kongsvinger sentrum er det ca. 2 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Rugdevegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Delvis asfaltert innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen. Levegg mot nabo mot nord.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD8945>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250143	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Fjell	Marlene Myrvold Johnsrud
Gateadresse	
Rugdevegen 5	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2211
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6585577

Document reference: 1202250143

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MF, MMJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppført 2 nye bad i tilbygg. Alt via Tormod Ånerud, og Gaustad rør. Nytt bad i utleiedel er Tormod Ånerud utført gulv, Gaustad rør alt av rør, så har jeg selv satt opp våtromsplater.
Arbeid utført av	Thormod Ånerud/gaustad rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja nytt tilbygg
-------------	-----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vann og avløpsledninger tilkoblet huset ved drenering
Arbeid utført av	Gaustad rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utleiedel - Ved kjøp i 2020 ble det registrert fukt i kjeller. Det er etter dette utført ny drenering utvendig, samt innvendig oppussing med pussing og maling av flater. Tiltakene er gjennomført for å sikre bedre fukthåndtering og et mer stabilt inneklima i underetasjen.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasje - Det har ved enkelte anledninger dryppet litt fra taket ved kraftig nedbør. Omfanget er begrenset, men bør følges opp med vedlikehold/tetting
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I gammel del av huset (nå utleiedel) ble det registrert skjevheter i gulv på 10–15 mm i tilstandsrapport fra 2020. Vi har lagt nytt gulv og undergulv, men ikke gjort tiltak for å rette opp skjevheten. Ingen kjente endringer etter dette. I samme rapport ble det registrert enkelte mindre svinnsprekker i grunnmur, både horisontale og vertikale. Disse ble vurdert som ikke kritiske, men det ble anbefalt å følge med på eventuell utvikling. Ingen endringer er observert etter dette. Ved drenering ble forholdet vurdert, og det ble ikke ansett nødvendig å utbedre ytterligere
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av hele anlegget i gammel del pluss nytt opplegg til garasjen med lader utført av Minel. Helt nytt anlegg i nye delen utført av Hagen Linstad.
Arbeid utført av	Minel as og Hagen og Lindstad

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El sjekk utført av kommunen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert på utsiden av garasjen. Montert 2022

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt i tilbygg/ny del utført ved oppføring av Tormod Ånerud. Nye vinduer, og fasade utført av Patrick Fjell, Nytt tak utført av snekkere på dugnad. Terrasse bygget selv.

Arbeid utført av

Tømrer Patrick Fjell og Tormod Ånerud

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel/opprinnelig del av boligen har vært benyttet som utleiedel. Det er etablert egen inngang via vaskerom fra tilbygget.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er registrert som enebolig med tilbygg. Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig til det det er godkjent som (boligrom som her). Så lenge utleiedelen ikke er helt adskilt (det er dør i mellom) så er det ikke krav til opprettelse av egen boenhet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oppført et tilbygg på ca. 256 kvm med brannvegg mellom gammel og ny del. Tilbygget er oppført med byggesøknad og er godkjent av bygningsmyndighetene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av bygningsmyndighetene ferdigattest brukstillatelse foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1202250143

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Fjell	0510b46c2161e7f0234c28 ad2a01677b7588d1b7	16.09.2025 20:49:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Fjell	fa9b5ab05edb429f4ad6b ff922cea839aa6e1593	16.09.2025 20:50:53 UTC	Signer authenticated by One time code

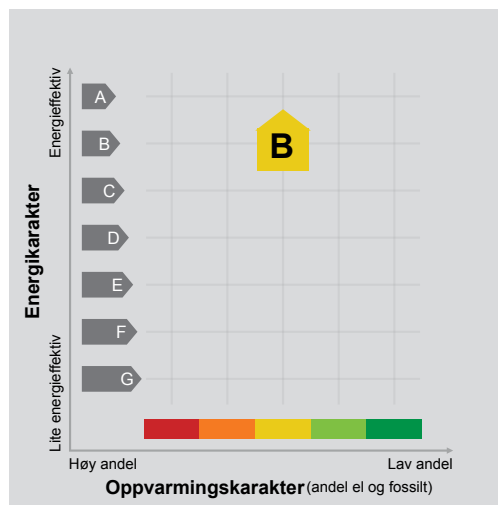
Document reference: 1202250143

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rugdevegen 5
Postnummer	2211
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	33138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170642
Dato	19.09.2025



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

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

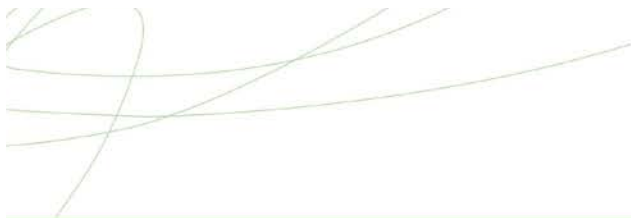
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 230
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen 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.

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

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



Nabolagsprofil

Rugdevegen 5 - Nabolaget Rasta - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Raavegen Linje B81	3 min 0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.) 61 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Vennersberg skole (1-7 kl.) 309 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	8 min 3.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	7 min 2.8 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	7 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Tajevegen	13 min
Circle K Kongsvinger	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

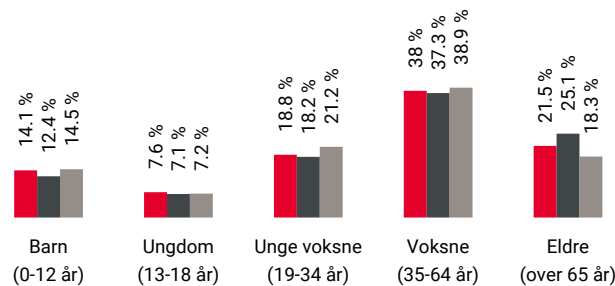
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Puttara Fus barnehage (0-5 år) 135 barn	8 min 0.7 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ... 38 barn	13 min 1.2 km
Vinger barnehage Avd Amundheimet (2-5... 48 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Rasta PostNord	6 min 0.6 km
Kiwi Rasta	8 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 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



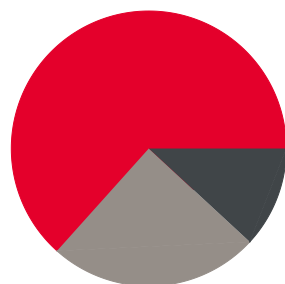
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Holthallen Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	Puttara Ballspill	12 min	1.1 km
	Sportica Rasta	10 min	
	SKY Fitness Kongsvinger	15 min	

Boligmasse



64% enebolig
12% rekkehus
25% annet

Varer/Tjenester



Kongssenteret

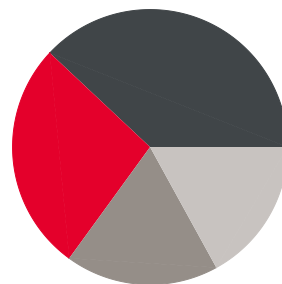
6 min



Apotek 1 Kongsvinger

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



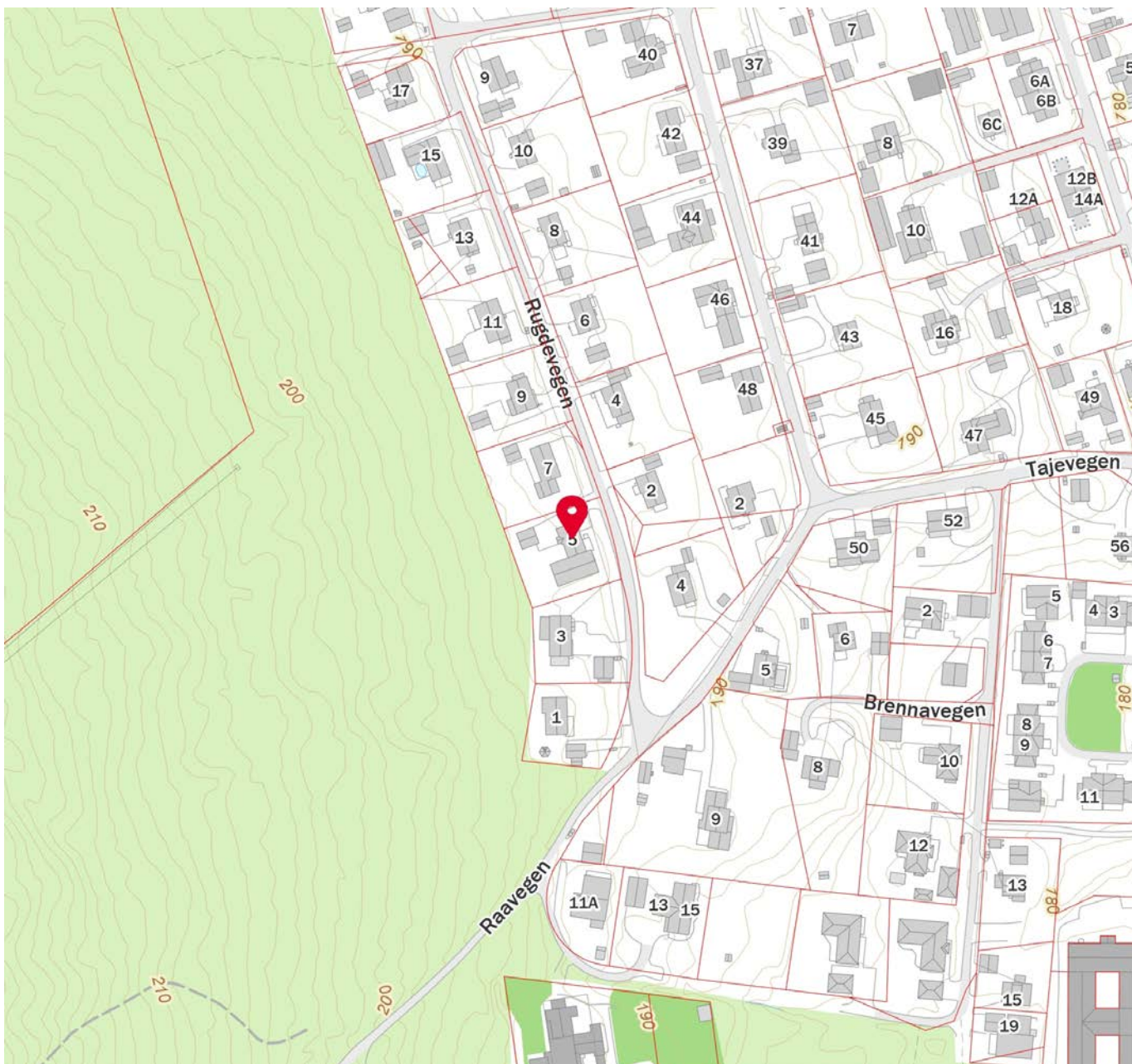
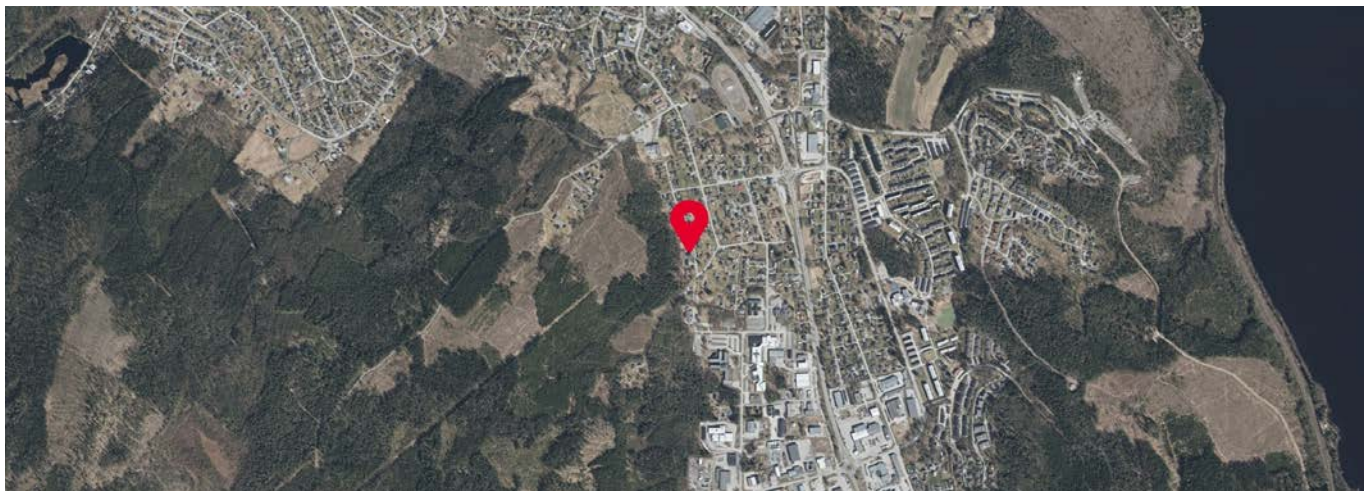
0%

50%

Rasta
Kongsvinger
Norge

Sivilstand

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rugdevegen 5
2211 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amelia Åsengen

Telefon: 455 13 220
E-post: amas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre