



aktiv.

Nygata 17, 2213 KONGSVINGER

**Sjelden mulighet! Innholdsrik og
mye oppusset enebolig med
nærhet til Øvrebyen!**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 350,-
Total ink omk.: Kr 5 536 350,-
Årlig festeavgift: Kr 20 505,-
Selger: Mari Søybye Østlid

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 338/374 kvm
Tomtstr.: 1094.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 7
Gnr. 52, bnr. 201
Oppdragsnr.: 1202250003

Sjelden mulighet! Innholdsrik og mye oppusset enebolig med nærhet til Øvrebyen!

Innholdsrik familiebolig over tre plan, med attraktiv beliggenhet rett ved Øvrebyen.

Boligen er mye oppgradert innvendig de siste to år, og fremstår som lys og innbydende. Flere originale detaljer fra byggeår er beholdt, noe som gir huset særpreg. Her får du bla. 4 gode soverom, stor og flott stue/spisestue med peis og store vindusflater, stilrent og moderne kjøkken med god plass til spisebord, ett nytt lekkert bad, ett eldre bad + et påbegynt bad. I tillegg en kjeller med eldre standard med vaskerom, boder, garasje mm. Utendørs har huset en koselig overbygget terrasse med skiferheller, og ellers en hyggelig og solrik hage. Boligen har behov for noe vedlikehold/oppgraderinger videre.

Her bor man med nærhet til sentrum, skoler, matbutikk og fine turområder!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	84
Energiattest	89
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 338 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 374 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 113 m² Gang, bod, kontor, vaskerom/teknisk rom, badstue, bod, trimrom, bod

BRA-e: 36 m² Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 154 m² Entré, gang, bad (under bygging), soverom, bad 2, garderobe, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, 3 soverom, bod, bad 1

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Takoverbygget inngangsparti, terrasse v/soverom i 1 etg. og en takoverbygget terrasse v/stue

2. etasje

1 m² Balkong i 2 etg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1094.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt: 964.9 m³

Tilleggstomt eiet: 130 m³

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet med plen, div. prydbusker og gjerde på 4 sider. Betongheller på biloppstillingsplass samt grus på innervei til garasje i kjeller. Tomten har gode solforhold.

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

Årlig festeavgift

Kr 20 505

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.01.1960.

Overdragelse av festerett krever samtykke fra Allstad som er bortfester/grunneier.

Regulering av festeavgift

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2035.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Fstekontrakt datert

14.03.1960.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin beliggenhet i et etablert boligområde på Hexumløkka, rett ved trivelige Øvrebyen. Sydvendt terrasse med gode solforhold. I nærheten ligger en fotballøkke/lekeplass og nærbutikken Coop Extra (ca 400 m), og det er gangavstand til skoler, barnehager og alle byens fasiliteter. Det er fine turområder i nærområdet med stier og skiløyper på vinterstid. En kort rusletur unna ligger fantastiske Øvrebyen, som er Kongsvinger eldste bydel. Området ble vernet som antikvarisk spesialområde i 1975 for å bevare særpreget. Bydelen er et levende museumsområde rett ved Kongsvinger festning med museum, festningshotell og bevertning, og det er jevnlig ulike utstillinger/kunstutstillinger i Aamotgården og Kvinnemuseet. Her finner man også koselige Café Bohem, som også har uteservering ved Herdahlsparken i sommerhalvåret.

I Kongsvinger finnes utesteder, restauranter og cafeer. Byen har kjøpesenter, flere ulike

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 800 m). Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skifter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

Barna i dette området sokner til Langeland barneskole (ca 1 km) og til den nye flotte storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 1,2 km).

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

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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

Offentlig kommunikasjon

Kongsvinger har togstasjon med jevnlige og gode togforbindelser inn til Sverige og Oslo med direktelinje helt inn til Asker. Eiendommen ligger ca. 1,8 km fra togstasjonen.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1961.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex. Drenering fra byggeår. Takshingel fra 2007. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv

om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Påvist noe råte i panel. Panel værslitt mot syd. Påregn vask og maling av utvendig panel. Bruddskifer med liggende panel over vindu i stue. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskillere. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). I stue er det et fast vindu fra 1980 m/3-lag isolerglass. Koblede vinduer fra byggeår i kjeller. Vinduer fra 1980 og byggeår er i en dårlig forfatning. Teak inngangsdør med glass i dørblad og malt kjellerdør m/glass i dørblad fra byggeår. Aluminium skyveterrassedør fra 2004 med 2-lags isolerglass. Skyvedør går tregt.

Takoverbygget terrasse v/stue på 18 m², i trekonstruksjoner. Skiferheller på gulv (noe løse). Pulttak i trekonstruksjoner tekket med kanalplast takplater. Spaltevegg mot øst. Takoverbygget inngangsparti på 3 m². Trapp m/repos, tekket med skiferheller. Pulttak. Terrasse v/soverom i 1. etg, på 3 m², i betong og trekonstruksjoner. Gulv tekket med takpapp. Stående rekkverk m/håndlist. Balkong i 2 etg. på 1 m² i stål og trekonstruksjoner. Plankegulv tekket med ståplate og rekkverk med stående spiler og håndlist. Gulvet må sjekkes da det fra undersiden kan se ut som det er råte/fuktskade. Takutstikk over garasje i betongkonstruksjoner, tekket med takpapp. Det er synlig rust i armeringsjern, påregn en reparasjon.

Verditakst

Kr 5 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nye bad. Arbeid utført av AK Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Beskrivelse: nye bad med lagt membran og sluk med helling

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Byggeanmeldt til Roy Johansen

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vinduer

Arbeid utført av Jan Marius Vangen

Innhold

Kjeller: Gang, bod, kontor, vaskerom/teknisk rom, badstue, bod, trimrom, bod, garasje og bod

1. etasje: Entré, gang, bad (under bygging), soverom, bad 2, garderobe, kjøkken, stue
2. etasje: Gang, 3 soverom, bod, bad 1

Standard

Eneboligen fra 1961 har blitt en del modernisert i senere år, og er jevnlig vedlikehold gjennom årene. De siste 2 årene er de fleste overflater pusset opp i lys og moderne stil, det er bygget nytt bad i 2. etg, satt inn nytt kjøkken og byttet en del vinduer. Det er også påbegynt arbeid med nytt bad i 1. etasje, hvor det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. For 2 år siden ble det også lagt nye avløpsrør inn til boligen. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet bør dreneringen skiftes, en del vinduer bør byttes, balkong bør utbedres og pipe bør utbedres.

OVERFLATER:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1. og 2. etg. er fra 2023-2024. Kjeller har eldre overflater.

Gulv: Laminatgulv (2023- 2024), eikeparkett, skiferfliser, fliser. I kjeller er det malt betonggulv, som er slitt.

Vegger: Slette malte vegger (2023-2024 i 1. og 2. etg.), malt panel (2023), bruddskifer, malt teglstein (2023) og tapet.

Tak: Slett malt tak (2023-2024), malte takplater i stue (2023) og malt panel (2023).

Malte lister.

Trapper: Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1. til 2. etg. Malte vanger. Laminat i trinn. Ikke rekkverk eller håndlist. Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1. etg. til kjeller.

Lakkerte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Innerdører: Malte dører med pyntelist, malte fyllingsdører, slette dører (2023) og dobbel svingdør m/blyglass mellom gang og stue.

KJØKKEN:

Svært romslig kjøkken med plass til stort spisebord. Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2023 med melaminbelagte skrog, og slette dører og fronter. Det er fem høyskap og mye oppebevaringsplass. Laminat benkeplate med nedfelt messing oppvaskkum m/1-greps blandebatteri i messing. Det er integrert platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. I tillegg er det montert komfyrvakt og Water Guard (lekkasjesikring) for ekstra sikkerhet.

BAD:

Badet i 2. etg. ble bygget i 2023. Badet er stilrent med lyse fliser og sort innredning og detaljer. På gulvet er det store Terazzo fliser med varme under, hvite fliser på vegger og slett malt tak. Rommet inneholder benk med to servanter og 4 skuffer, speil m/ innebygget lys, ett høyskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med 2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

I 1. etasje er det et eldre bad med mosaikkfliser på gulv, våtromsplater på vegger og

slett malt tak. Badet inneholder porselensvasker, overskap m/skyve speildør, frittstående toalett og dusjkabinett.

I denne etasjen er det også et bad som er under bygging. Det er støpt gulv m/ varmekabler, litex plater på vegger slett tak m/hull for downlights. Det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. Dusjdører, speil og badekar til dette badet medfølger.

VASKEROM/TEKNISK ROM:

Vaskerom/teknisk rom i kjeller fra byggeår. Rommet har slitte malte overflater på betonggulv, malte slette betongvegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann varmpumpe tilkoblet dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Styringsboks for varmpumpe. Oljefyr som ikke er i bruk. Veggventil.

BADSTUE:

Plassbygget badstue. Ikke tilfredstillende lufting og ikke tilfredstillende dør med denne type lukkemekanisme til badstue. Grangulv og granpanel på vegger og tak.

Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn.

Det påpekes at badstue er en risikokonstruksjon, da dette krever en korrekt utførelse.

Det er en opplegg for dusj utenfor badstue som ikke er i henhold til dagens krav.

GARDEROBER OG BODER:

Det er garderobeskap i ett soverom. Matbod og garasje med plassbygde hyller.

GARASJE:

Garasje i kjeller med støpt plate på mark (m/noe sprekker) og sluk, betongvegger og betongtak. Vippeport. Plassbygde hyller. Lav tak høyde (193 cm). Innlagt strøm med stikkontakter og taklys.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberrør på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av plast (TG 1) og eldre soilrør.

Nytt avløpsrør fra huset til gata i 2023 (TG 0)

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Mekanisk avtrekk på bad i 2 etg. og på kjøkken.

Luft til vann varmpumpe (2020) og dobbelvantel varmtvannsbereder (2009).

Olje fyrkjele som ikke er i bruk.

Dobbeltmantlet bereder med ca. 115 l varmtvannsbereder til tappevann.

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme.

3 nyere vifte radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent anlegg.

Ny strømmåler.

Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra 1980 og byggeår i en dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak: Vinduer fra 1980 og byggeår bør skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Balkong i 2. etg. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Pipe og ildsted - Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Mindre riss i utvendig pipe (Skjøt mellom ny og gammel pipe). Det anbefales feiertilsyn og utbedre mangler. I

opplysninger fra kommunen/feiervesen står det at det ikke er registrert avvik eller anmerkninger på røykløp ved tilsyn 01.03.2021

Innvendige trapper - Det mangler rekkverk og håndløper i trapp til 2. etg. Det er kun en håndlist i kjellertrapp. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vaskerom/teknisk rom - membran og tettesjikt - Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Oljetank - Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det er et generelt krav om sanering/fjerning av oljetanker.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og kjellerdør. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og kjellerdør. Skyvedør

bør justeres/smøres.

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

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Påregn ny drenering.

1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og fliser. Konsekvens/tiltak: Badet/gulvet står foran full oppgradering.

1 . Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluk og tettesjikt bør skiftes.

1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Eldre innredning. Konsekvens/tiltak: Påregn en oppgradering. Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling - Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Eldre overflater.

Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv - Slitt malt betonggulv uten membran. Konsekvens/tiltak: Gulvet står foran full oppgradering .

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

Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltagning, er det påvist fukt i gulv og vegger. Konsekvens/tiltak: Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring.

Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon - Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dusjhjørne må påregnes oppgradert.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/tekniskrom i kjeller. Konsekvens/tiltak: Monter mekanisk avtrekk bad i 1 etg. og på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg - El. anlegg fra byggeår. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Saltutslag svertesopp på innvendig grunnmur. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Større innvendig horisontal sprekk v/ kjellertrapp. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

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

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

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

2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Svell i benk er sansynligvis en garantisak.

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

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

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

TGIU - Ikke undersøkt:

Terrengforhold - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

Innbo og løsøre

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

- Dusjdører, speil og badekar til uferdig bad i 1. etg. medfølger
- Taklampe (ballonglampe) og vegghylla på kjøkkenet medfølger ikke

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 1972 - Tilbygget huset
- 2004 - Aluminiums skyvedører i stue
- 2007 - Ny takshingel
- 2009 - Dobbeltmantlet varmtvannsbereder.
- 2020 - Luft til vann varmepumpe.
- 2020 - Nytt dusjkabinett (bad 1. etg.)
- 2023 - Nye vinduer m/2-lag isolerglass (ikke i stue og kjeller)
- 2023 - Nytt avløpsrør fra huset til gata.
- 2023 - Nytt kjøkken
- 2023 - Ny peisinnsats i peis.
- 2023 - 2024, de fleste overflater i 1. og 2. etg. er oppgradert.
- 2023 - Nytt bad i 2. etg.
- 2023 - Påbegynt nytt bad i 1 etg.

Parkering

Det er garasje i kjeller.

Solforhold

Tomten har gode solforhold, og terrassen er sydvendt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 01.03.2021 og siste tilsyn var den 16.01.2018.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på husets nordvest hjørne. Tanken bør saneres eller fjernes.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe (2020). Det er vegghengte radiatorer for vannbåren varme. Varmekabler på i gulv på bad. I tillegg er det peis m/ glassdør i stue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 16 964

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt (*2024) kr 7 413,-

Feie/tilsynsgebyr kr 640,-

Flere piper/røkløp kr 335,-

Renovasjon kr 4 276,-

Ab.Gebyr vann kr 2 063,-

Ab.Gebyr avløp kr 1 925,-

Målerleie kr 312,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 32,63 og forbruk avløp per m3 kr 31,13

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 1 121 792

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 487 167

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kommunale avgifter, festeavgift, 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 52, bruksnummer 7, festenummer 4 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 201 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:

3401/52/7/4:

21.06.1960 - Dokumentnr: 1795 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 116

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 16 489

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 16 489

20.05.1981 - Dokumentnr: 2744 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste

16.08.2023 - Dokumentnr: 870603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3401 Gnr:52 Bnr:194
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kongsvinger Kommune
Org.nr: 944 117 784
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:
Enebolig (111) Tatt i bruk (TB) 01.01.1961
Garasjeuthus anneks til bolig (181) Tatt i bruk (TB)

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

Det foreligger byggetegninger fra kommunen på nybygg enebolig fra 1960, samt tegning på tilbygg av større stue + terrasse fra 1971.

Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er kjøkkenet gjort større ved å innlemme et soverom. Vaskerom er i dag en bod. Ett soverom er i dag tilrettelagt for bad.

I 2. etasje er det ene soverommet bygget om til bad. I kjeller er også noe endret planmessig i forhold til byggetegning fra 1960. Garasjen er plassert der det på tegningen er vaskerom og arbeidsom, og der garasjen er inntegnet er det i dag bod og kontor. Fyrrom er i dag vaskerom + badstue. Kjeller ble også tilbygget en bod i 1971 da stuen ble utvidet.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 20.01.25
Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (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))

136 350 (Omkostninger totalt)

152 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 552 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 555 050 (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 136 350

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Ansvarlig megler

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

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

Salgsoppgavedato
09.04.2025





Eneboligen fra 1961 er mye oppgradert innvendig de siste to år, og fremstår som lys og innbydende.



Boligen har et stort og lekkert kjøkken, som ble pusset opp i sin helhet i 2023.



Den moderne kjøkkeninnredning har mye oppbevaringsplass.



Kjøkkenet ble utvidet ved å innlemme et soverom i arealet, slik at man i dag har god plass til et stort spisebord.







Det er stor åpning mellom stue og kjøkken.



Stuen er svært romslig, og det er god plass til spisestue og sofagruppe.



En del av stuen har bruddskifer på vegger og skifepliser på gulv. Materialer som også fortsetter ut på terrassen.



Flere originale detaljer fra byggeår er beholdt, noe som gir huset særpreg.



Blant annet den originale doble blyglass døren og den flotte parketten.



I den åpne peisen er det satt inn ny peisinnatts, noe som gir god innetemperatur på kjølige høst- og vinterkvelder.





Utenfor stuen er en koselig overbygget terrasse med skiferheller.



Her har man en lun og skjermet uteplass.

Terrassen ligger sydvendt, så her har man solen store deler av dagen og ettermiddagen.

I bakgrunnen skimter man Kongsvinger festning og koselige Øvrebyen.





Soverom i 1. etasje har dør ut til liten luftebalkong



I 1. etasje er det et bad som er under bygging. Det er bla. støpt gulv m/varmekabler og det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt.



Det er også et eldre bad.



Hall med trapp opp til 2. etasje.



Badet i 2. etg. ble bygget i 2023, og har lyse fliser og sort innredning og detaljer.



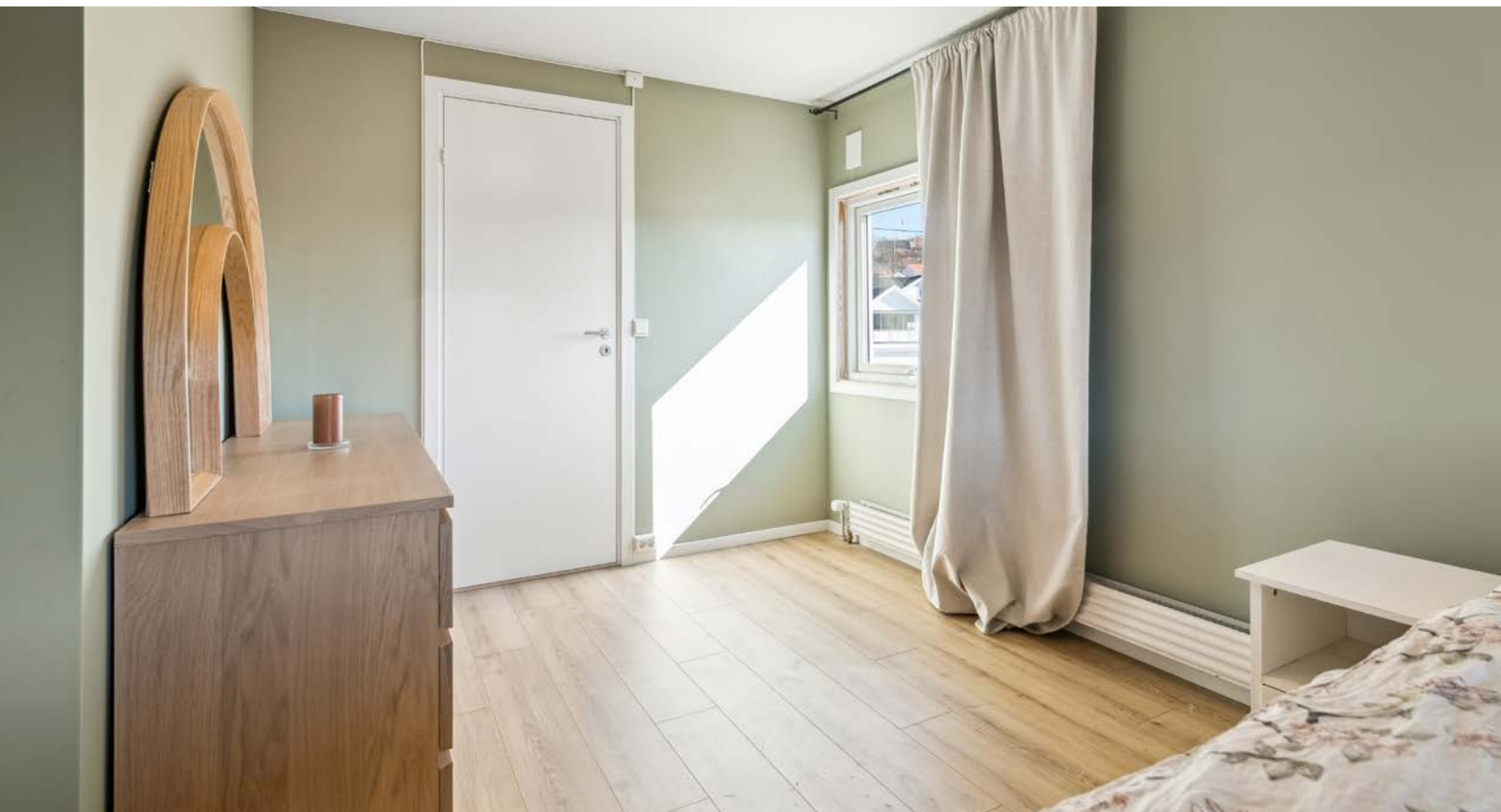
Stilig baderomsinnredning med to servanter og 4 skuffer.



På gulvet er det store Terazzo fliser med varme under.



Det er tre gode soverom i 2. etasje. Alle er nyoppusset med nye gulv og slette vegg- og takoverflater.



Soverom 2. Det er nye vinduer i 2. etasje.

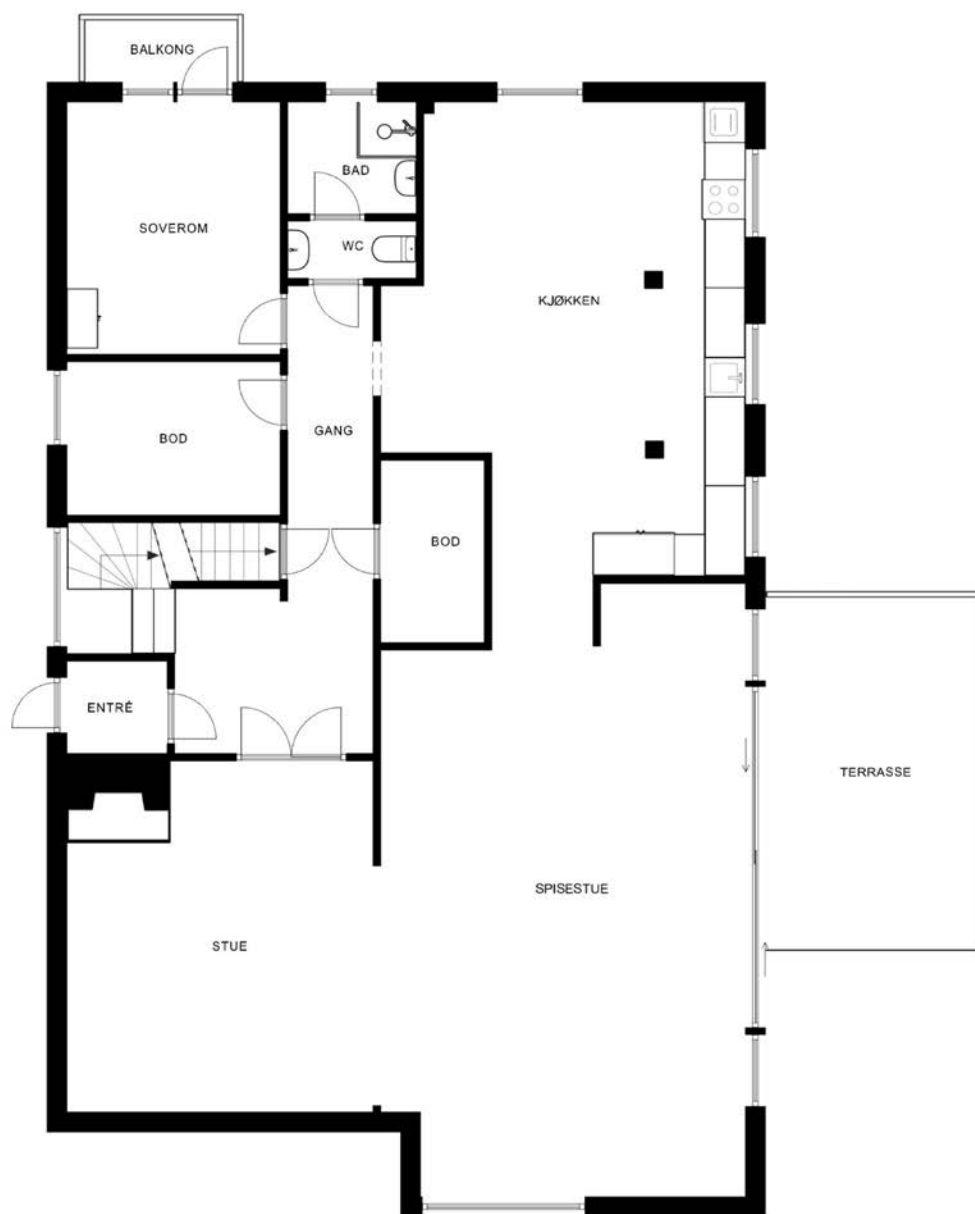


Soverom 3.



Soverom 4.

Plantegning

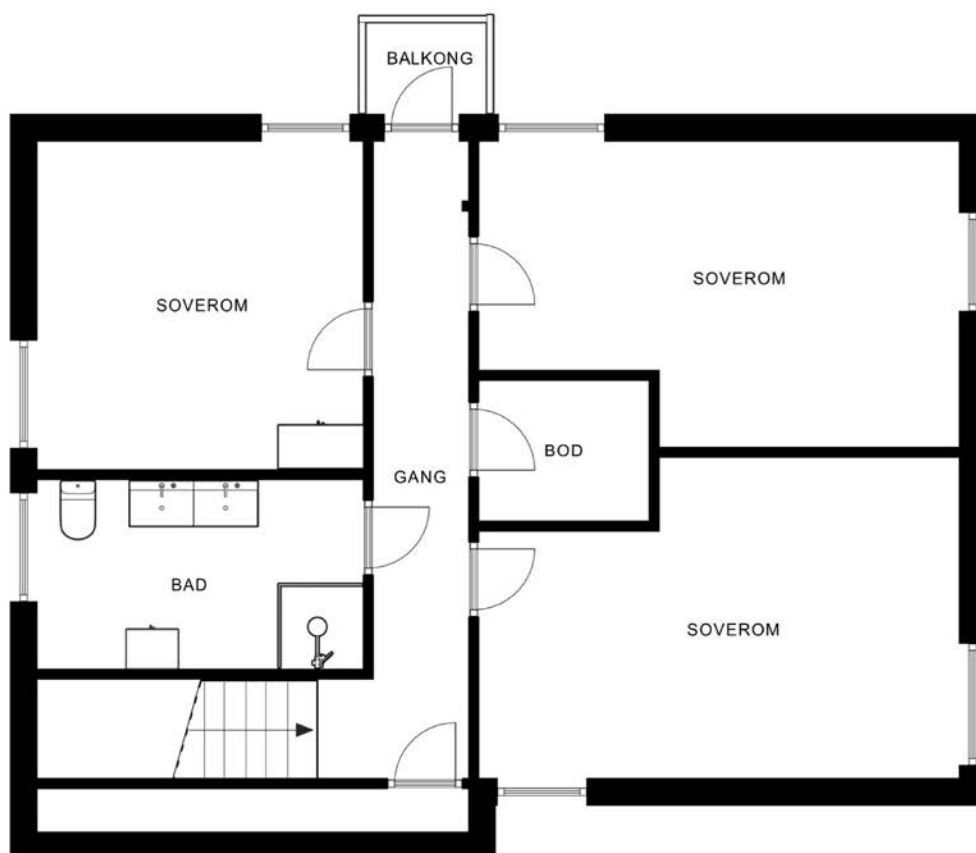


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

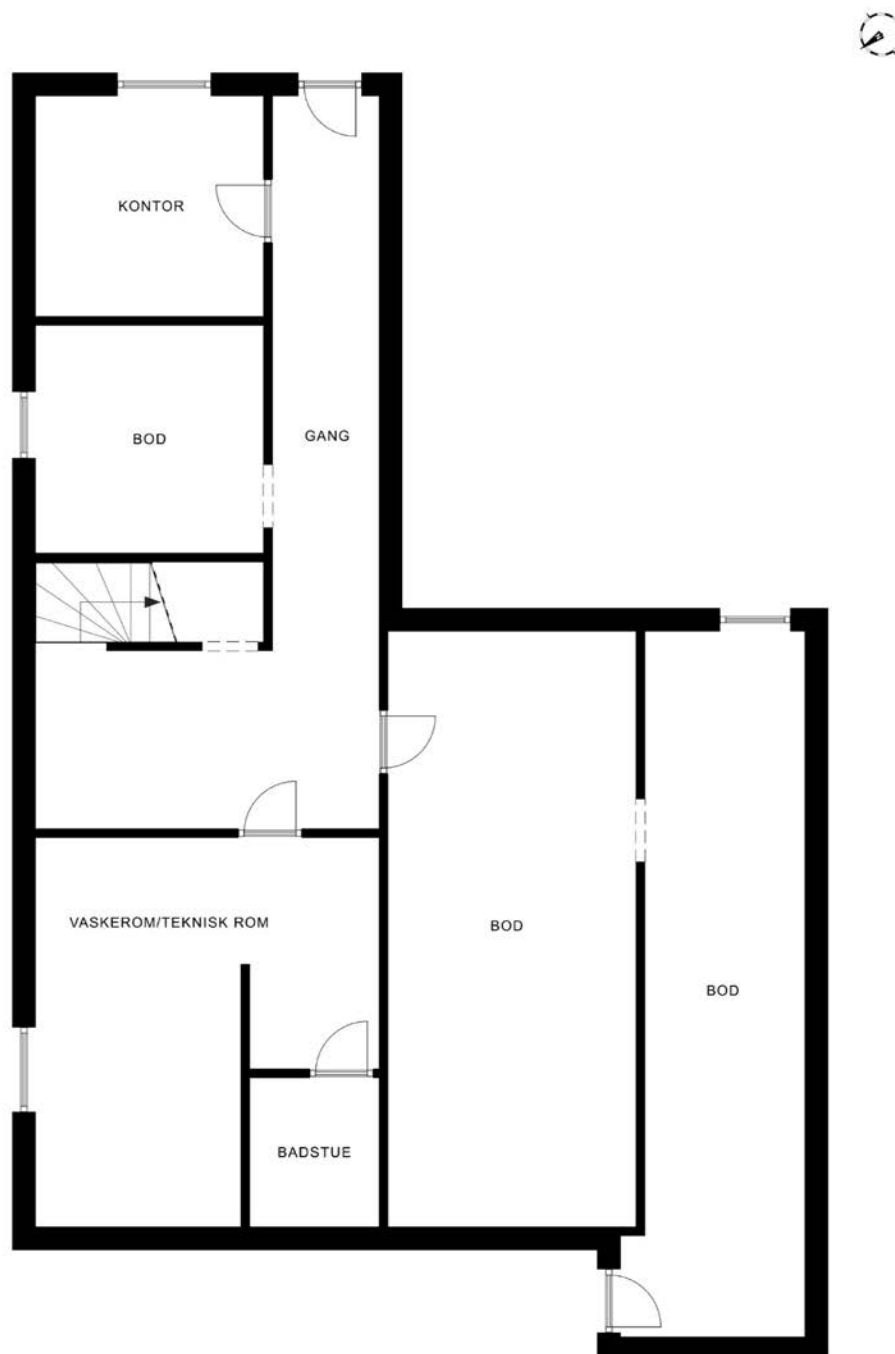


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.









I nærheten ligger en det flere lekeplasser.



Øvrebyen er Kongsvinger eldste bydel og her finner man bla. museer og en koselig café.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nygata 17, 2213 KONGSVINGER
 KONGSVINGER kommune
 gnr. 52, bnr. 7, fnr. 4

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 14382-1736

Referansenummer: QH8918

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takshingel fra 2007.

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

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Påvist noe råte i panel. Panel værslikt mot syd. Påregn vask og maling av utvendig panel.

Bruddskifer med liggende panel over vindu i stue.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskillere.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). I stue er det et fast vindu fra 1980 m/3-lag isolerglass. Koblet vinduer fra byggeår i kjeller.

Vinduer fra 1980 og byggeår er i en dårlig forfatning.

Teak inngangsdør med glass i dørblad og malt kjellerdør m/glass i dørblad fra byggeår. Aluminium skyveterrassedør fra 2004 med 2-lags isolerglass.

Skyvedør går trekt.

Takoverbygget terrasse v/stue på 18 m², i trekonstruksjoner.

Skiferheller på gulv (noe løse). Pulttak i trekonstruksjoner tekket med kanalplast takplater. Spaltevegg mot øst.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m². Trapp m/repos, tekket med skiferheller. Pulttak.

Terrasse v/soverom i 1 etg, på 3 m², i betong og trekonstruksjoner.

Gulv tekket med takpapp. Stående rekkverk m/håndlist.

Balkong i 2 etg. på 1 m² i stål og trekonstruksjoner. Plankegulv tekket med ståplate og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Gulvet må sjekkes da det fra undersiden kan se ut som det er råte/fuktskade.

Takutstikk over garasje i betongkonstruksjoner, tekket med takpapp.

Det er synlig rust i armeringsjern, påregn en reparasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1 og 2 etg. er fra 2023-2024. Kjeller har eldre overflater (TG 2).

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (2023- 2024). Eikeparkett. Skiferfliser. Fliser. Malt betonggulv (slitt) i kjeller (TG 2).

Vegger. Slette malte vegger (2023-2024 i 1 og 2 etg.) Malt panel (2023). Bruddskifer. Malt teglstein (2023). tapet.

Tak. Slett malt tak (2023-2024). Malte takplater, stue (2023).

Malt panel (2023).

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

Det bør gjennomføres radonmåling.

Toløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i stue.

Teglsteinsbrannmur. Sotluke i kjeller.

Feiervesenet var sist på befaring 101.03.2021 med følgende registrert avvik. Alle fire sider av en teglskorstein, to av sidene av elemetskorstein skal ha tilsynsmulighet i hele sin lengde.

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

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger.

Laminat i trinn. Ikke rekkverk eller håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Malte dører med pyntelist. Malte fyllingsdører. Slette dører (2023).

Dobbel svingdør m/blyglass mellom gang og stue.

Garderobeskap i ett soverom. Mat bod og garasje med plassbygde hyller. Ribbevegg i trimrom.

Garasje i kjeller med støpt plate på mark (m/noe sprekker) og sluk, betongvegger og betongtak. Vippeport. Plassbygget hyller. Lav tak høyde (193 cm). Innlagt strøm med stikkontakter og taklys.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg. bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys.

Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne med 2 glassdører.

Mekanisk avtrekk.

Bad under bygging. Det er støpt gulv m/varmekabler, litex plater på vegger slett tak m/hull for spotlight.

Det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. Noe innredning følger med.

Eldre bad i 1 etg. Mosaikkfliser på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Porselensvasker. Overskap m/skyve speildør.

Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår. Slitte malte overflater på betonggulv, malt slette betongvegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann varmepumpe tilkoblet dobbeltmantlet varmtvannsbereider. Styringsboks for varmepumpe. Oljefyr som ikke er i bruk. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fem høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt messing oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt. Water Guard

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygget badstue. Ikke tilfredstillende lufting og ikke tilfredstillende dør med denne type lukkemekanisme til badstue.

Beskrivelse av eiendommen

Grangulv og granpanel på vegger og tak. Plassbygde benker.

Elektrisk badstueovn.

Det påpekes at badstue er en risikokonstruksjon, da dette krever en korrekt utførelse.

Det er en opplegg for dusj utenfor badstue som ikke er i henhold til dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberør på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av plast (TG 1) og eldre soilrør.

Nytt avløpsrør fra huset til gata i 2023 (TG 0)

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/teknisk rom i kjeller. Mekanisk avtrekk på bad i 2 etg. og på kjøkken.

Luft til vann varmepumpe (2020) og dobbelvantel

varmtvannsbereder (2009).

Olje fyrkjele som ikke er i bruk.

Dobbeltmantlet bereder med ca. 115 l varmtvannsbereder til tappevann.

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. 3 nyere vifte radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent anlegg. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex.

Lav forstøttningsmur i betong langs Prestegårds veggen.

Svakt skrående terreng

Vannrør fra byggeår. Avløpsrør fra 2023.

Nedgravd oljetank av ukjent type på husets nordvest hjørne.

Tanken bør saneres eller fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 374 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 374 m²

Totalpris 5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

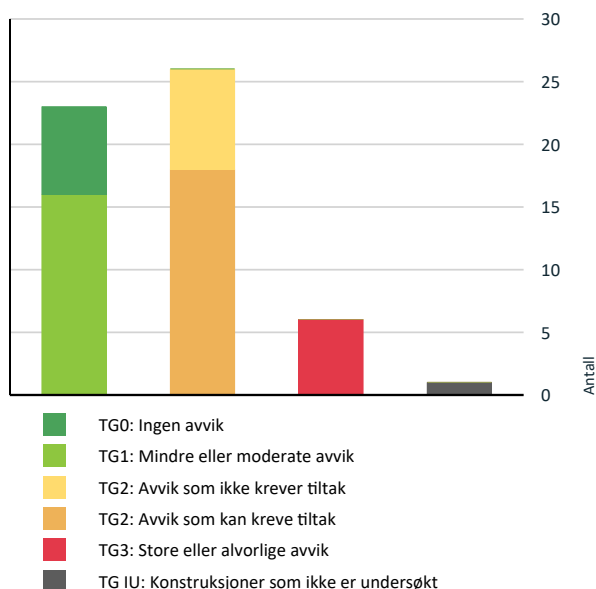
[Gå til side](#)

Enebolig

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

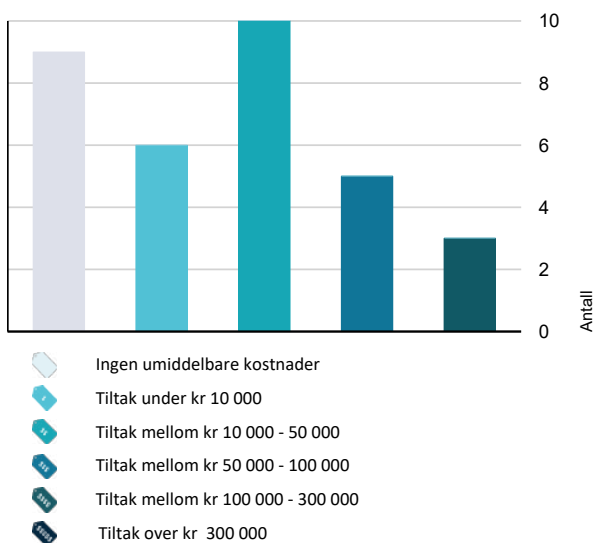
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygget huset
2004	Modernisering	Aluminiums skyvedører i stue
2007	Modernisering	Ny takshingel
2009	Modernisering	Dobbeltmantlet varmtvannsbereder.
2020	Modernisering	Luft til vann varmepumpe.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett (bad 1 etg.)
2023	Modernisering	Nye vinduer m/2-lag isolerglass (ikke i stue og kjeller)
2023	Modernisering	Nytt avløpsrør fra huset til gata.
2023	Ombygging	Nytt kjøkken
2023	Modernisering	Ny peisinnatts i peis.
2023	Modernisering	- 2024 , de fleste overflater i 1 og 2 etg oppgradert.
2023	Ombygging	Nytt bad i 2 etg.
2023	Ombygging	Påbegynt nytt bad i 1 etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takshingel fra 2007.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Påvist noe råte i panel. Panel værslitt mot syd. Påregn vask og maling av utvendig panel. Bruddskifer med liggende panel over vindu i stue.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskillere. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). I stue er det et fast vindu fra 1980 m/3-lag isolerglass. Koblet vinduer fra byggeår i kjeller. Vinduer fra 1980 og byggeår er i en dårlig forfatning.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer fra 1980 og byggeår i en dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra 1980 og byggeår bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i stuevindu

! TG 2 Dører

Teak inngangsdør med glass i dørblad og malt kjellerdør m/glass i dørblad fra byggeår. Aluminium skyveterrassedør fra 2004 med 2-lags isolerglass.
Skyvedør går trekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og kjellerdør.
Skyvedør bør justeres/smøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takoverbygget terrasse v/stue på 18 m², i trekonstruksjoner. Skiferheller på gulv (noe løse). Pulttak i trekonstruksjoner tekket med kanalplast takplater. Spaltevegg mot øst. Takoverbygget inngangsparti på 3 m². Trapp m/repos, tekket med skiferheller. Pulttak. Terrasse v/soverom i 1 etg, på 3 m², i betong og trekonstruksjoner. Gulv tekket med takpapp. Stående rekkverk m/håndlist. Balkong i 2 etg. på 1 m² i stål og trekonstruksjoner. Plankegulv tekket med ståplate og rekkverk med stående spiler og håndlist. Gulvet må sjekkes da det fra undersiden kan se ut som det er råte/fuktskade. Takutstikk over garasje i betongkonstruksjoner, tekket med takpapp. Det er synlig rust i armeringsjern, påregnet en reparasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje. De fleste overflater i 1 og 2 etg. er fra 2023-2024. Kjeller har eldre overflater (TG 2). Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (2023- 2024). Eikeparkett. Skiferfliser. Fliser. Malt betonggulv (slitt) i kjeller (TG 2). Vegger. Slette malte vegger (2023-2024 i 1 og 2 etg.) Malt panel (2023). Bruddskifer. Malt teglstein (2023). tapet. Tak. Slett malt tak (2023-2024). Malte takplater, stue (2023). Malt panel (2023).

Skifer/fliser på gulv: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av skifer/flisene og bom i deler/hele skifer/flisen kan forekomme.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i stue. Teglsteinsbrannmur. Sotluke i kjeller. Feiervesenet var sist på befaring 101.03.2021 med følgende registert avvik. Alle fire sider av en teglskorstein, to av sidene av elemetskorstein skal ha tilsynsmulighet i hele sin lengde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Mindre riss i utvendig pipe (Skjøt mellom ny og gammel pipe)
Det anbefales feiertilsyn og utbedre mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Påregnet ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger.
Laminat i trinn. Ikke rekkverk eller håndlist.
Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger,
rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk og håndløper i trapp til 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte dører med pyntelist. Malte fyllingsdører. Slette dører (2023).
Dobbel svingdør m/blyglass mellom gang og stue.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom. Mat bod og garasje med plassbygde
hyller. Ribbevegg i trimrom.

Garasje i kjeller med støpt plate på mark (m/noe sprekker) og sluk,
betongvegger og betongtak. Vippeport. Plassbygget hyller. Lav tak
høyde (193 cm). Innlagt strøm med stikkontakter og taklys.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etg. byget i 2023. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne med 2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 - ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

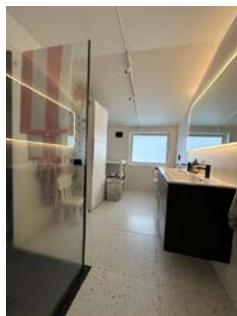
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svell i benk er sannsynligvis en garantisak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 - ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

Generell

Bad under bygging. Det er støpt gulv m/varmekabler, litex plater på vegger slett tak m/hull for spotlight. Det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. Noe innredning følger med.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Litexplater på vegger og sparklet slett tak. Uferdig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

1 TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv m/varmekabler. Uferdig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Betonggulv og vegger med litexplater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er ikke ferdig.



1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Ventilasjon

Opplegg til elektrisk styrt vifte.

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført da badet er under bygging.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD 2

Generell

Eldre bad i 1 etg. Mosaikkfliser på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Porselensvasker. Overskap m/skyve speildør. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

1 - ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Mosaikkfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet/gulvet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk fra byggeår uten klemring. Mosaikkfliser på gulv med ukjent membran og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk og tettesjikt bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 - ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Porselensvasker, overskap med speil skyvedør, frittstående klosett, dusjkabinett (2020), vegg og takventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Eldre innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Vegg og takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår. Slitte malte overflater på betonggulv, malt slette betongvegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann varmepumpe tilkoblet dobbeltmantlet varmtvannsbereider. Styringsboks for varmepumpe. Oljefyr som ikke er i bruk. Veggventil.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt betongvegger og malt betongtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Eldre overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt 90 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt malt betonggulv uten membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk. Slitt malt betonggulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Dobbelmantlet varmtvannsbereder (2009). Gammel oljefyr (TG 2).



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaging, er det påvist fukt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



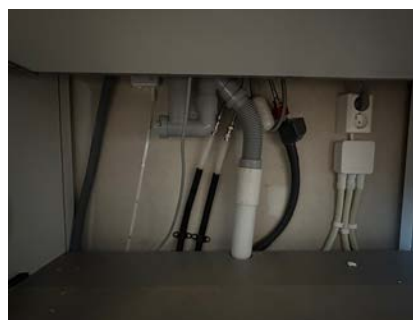
KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fem høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt messing oppvaskkum m/1-greps blandeatteri. Innebygget platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt. Water Guard

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Platetopp m/integrert ventilator..

Årstall: 2023 Kilde: Eier



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Plassbygget badstue. Ikke tilfredstillende lufting og ikke tilfredstillende dør med denne type lukkemekanisme til badstue. Grangulv og granpanel på vegger og tak. Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn. Det påpekes at badstue er en risikokonstruksjon, da dette krever en korrekt utførelse.

Det er en opplegg for dusj utenfor badstue som ikke er i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dusjhjørne må påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast (TG 1) og eldre soilrør. Nytt avløpsrør fra huset til gata i 2023 (TG 0)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberrør på hoveddelen av anlegget

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/teknisk rom i kjeller. Mekanisk avtrekk på bad i 2 etg. og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/tekniskrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk bad i 1 etg. og på vaskerom/teknisk rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TØ I Varmesentral

Luft til vann varmepumpe (2020) og dobbelvantel varmtvannsbereder (2009).
Olje fyrkjele som ikke er i bruk.



! TØ I Varmtvannstank

Dobbeltmantlet bereder med ca. 115 l varmtvannsbereder til tappevann.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



! TØ I Vannbåren varme

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. 3 nyere vifte radiatorer.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent anlegg. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



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.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ny drenering må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex. Synlig saltutslag på innvendig grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Større innvendig horisontal sprekk v/kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

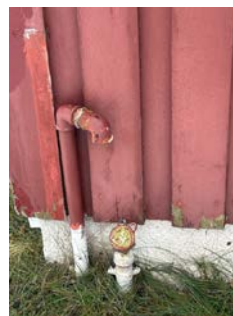
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur i betong langs Prestegårds veggen.



! TG IU Terrengforhold

Svakt skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra byggeår. Avløpsrør fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type på husets nordvest hjørne. Tanken bør saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

374 m²/338 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 5 Bod, 3 Bad, Entré, Garderobe, Kjøkken, Stue, Kontor, Vaskerom, Badstue, Trimrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 16 000		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

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

Hus med 4 soverom beliggende i Nygata 17 v/Øvrebyen i Kongsvinger. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt.

Innvendig er huset mye oppgradert i 1 og 2 etg. i perioden 2023-2024.

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

Oppvarmet garasje i kjeller.

Pene opparbeidet utearealer. Sentrumsnær beliggenhet.



Sammenlignbare salg

Eiendom				Salgsdato	Prisant	Pris	Fellesgj.	Totalpris	M² pris
1	Rynnings gate 10 ,2213 KONGSVINGER 240 m² 1910 6 sov			17-08-2023	7 200 000	6 950 000		6 950 000	28 958
2	Konglevegen 33 ,2214 KONGSVINGER 167 m² 1971 4 sov			18-09-2024	4 390 000	4 100 000		4 100 000	24 551
3	O.A.Hexums veg 24 ,2213 KONGSVINGER 191 m² 1971 3 sov			15-04-2024	4 400 000	4 100 000		4 100 000	21 466
4	Vardåsvegen 12 ,2214 KONGSVINGER 250 m² 1970 3 sov			24-06-2024	5 250 000	4 950 000		4 950 000	19 800

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert	Kr.	12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt, estimert	Kr.	14 000
Vann og avløp, estimert	Kr.	11 000
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Kommentar

Dette er en festetomt som kan kjøpes ut.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

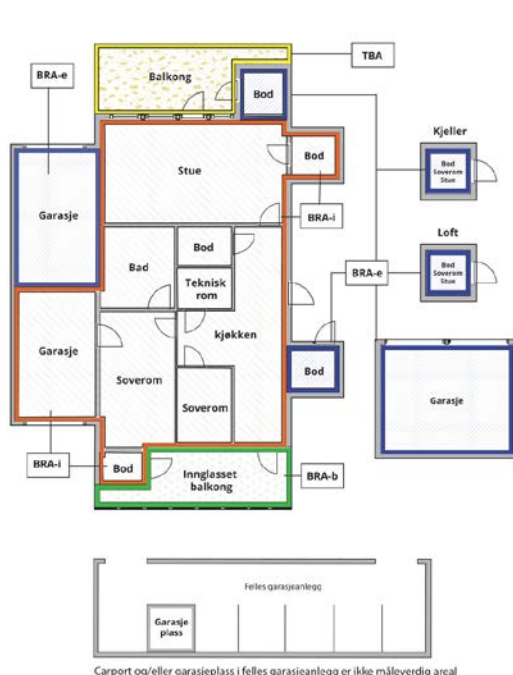
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	71			71	1
1 - Etasje	154			154	24
Kjeller	113	36		149	
SUM	338	36			25
SUM BRA	374				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1 - Etasje	Entré, Gang, Bad (under bygging), Soverom, Bad 2, Garderobe, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang, Bod, Kontor, Vaskerom/teknisk rom, Badstue, Bod, Trimrom, Bod	Garasje, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bla nye vinduer, kjøkken og nytt bad.

☒ 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	245	129

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 3 m2, en terrasse v/soverom i 1 etg., en takoverbygget terrasse v/stue på 18 m2 og en balkong i 2 etg. på 1 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Mari Søybye Østlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	52	7	4	0	964.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Nygata 17			01.01.1960				01.01.2059
Hjemmelshaver							
Østlid Mari Søybye							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Nygata 17, i Kongsvinger. Et etablert boligområde med eneboliger. Gangavstand til Øvrebyen og Kongsvinger sentrum. Sydvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker og gjerde på 4 sider. Betongheller på biloppstillingsplass samt grus på innervei til garasje i kjeller. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er en dukkestue på eiendommen, den er ikke en del av taksten.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Festekontrakt	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 overgangperiode 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH8918>

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.	
1202250003	

Selger 1 navn
Mari Søybye Østlid

Gateadresse	
Nygata 17	

Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250003

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: MSØ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye bad.
Arbeid utført av	AK Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	nye bad med lagt membran og sluk med helling
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggeanmeldt til Roy Johansen
-------------	-------------------------------

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinduer

Arbeid utført av

Jan Marius Vangen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller 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: 1202250003

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Østlid	7850e4a319faa53ac3a25b2 8c2683f79932ad204	10.02.2025 08:59:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

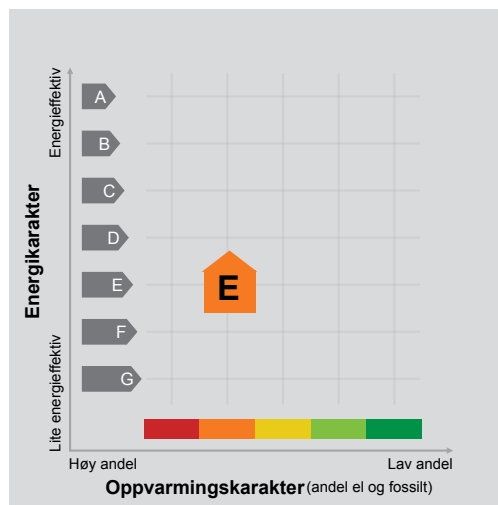
Document reference: 1202250003

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nygata 17
Postnummer	2213
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	4
Bygningsnummer	31186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103214
Dato	07.04.2025



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

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

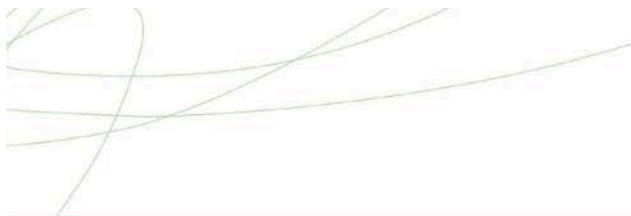
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1961
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 374
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Nygata 17 - Nabolaget Hexumløkka/Skriverskogen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skrivervegen 1 Linje B82	5 min 0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	25 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	14 min 1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	15 min 1.1 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	16 min 1.2 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	14 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

EPA Markensplassen Kongsvinger	12 min
Markensvegen	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

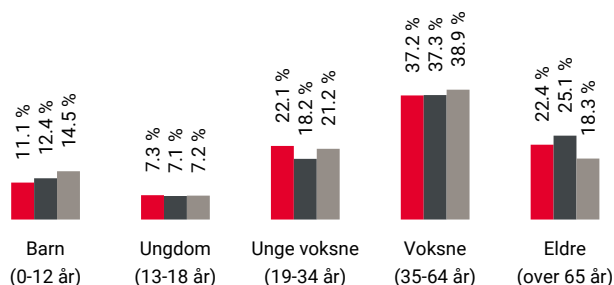
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hexumløkka/Skriverskogen	1 084	569
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.8 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	23 min 1.7 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Epa	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



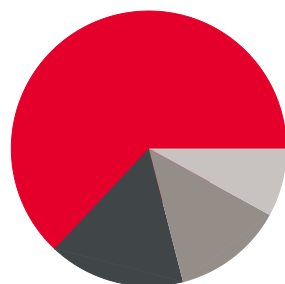
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Hexumløkka ball-løkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Langeland skole	13 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
🚴	Kongsvinger Treningssenter	13 min	🚶
🚴	Sportica Langeland	22 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
16% rekkehus
13% blokk
8% annet

«Vi kaller det "Kongsvingers Beverly hills"»

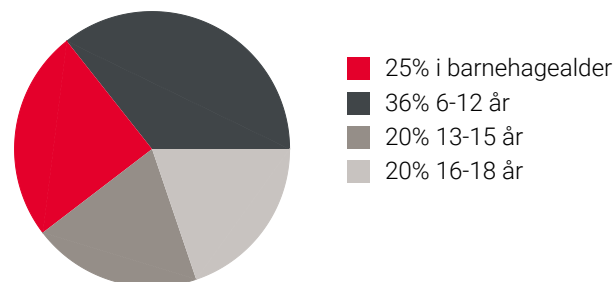
Sitat fra en lokalkjent

“

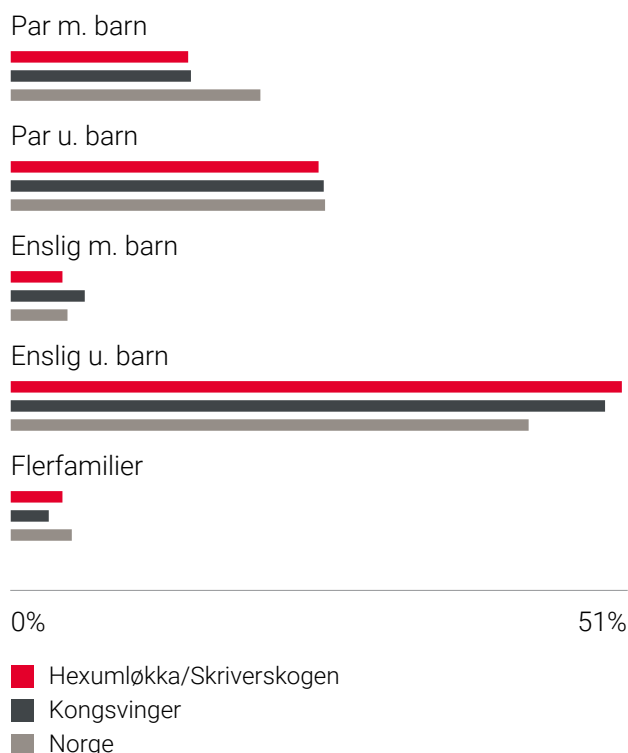
Varer/Tjenester

📍	EPA Markensplassen	11 min	🚶
📍	Vitusapotek Kongsvinger	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

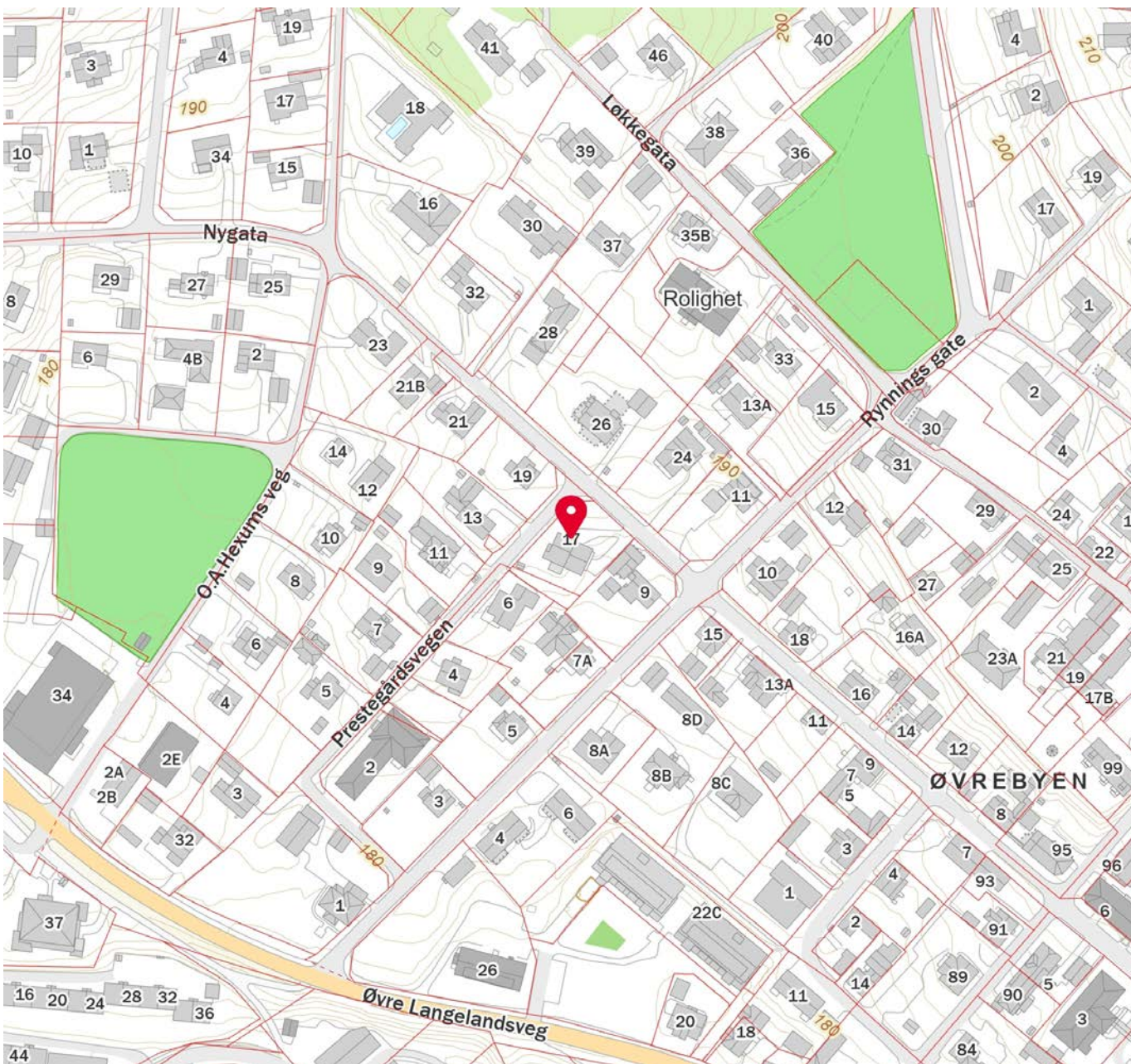
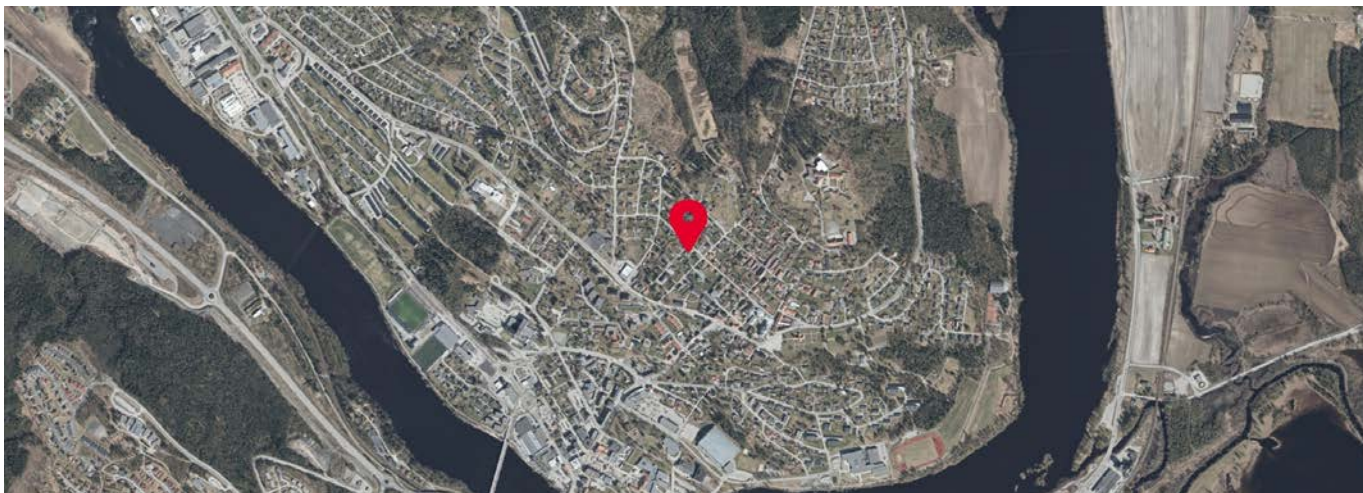


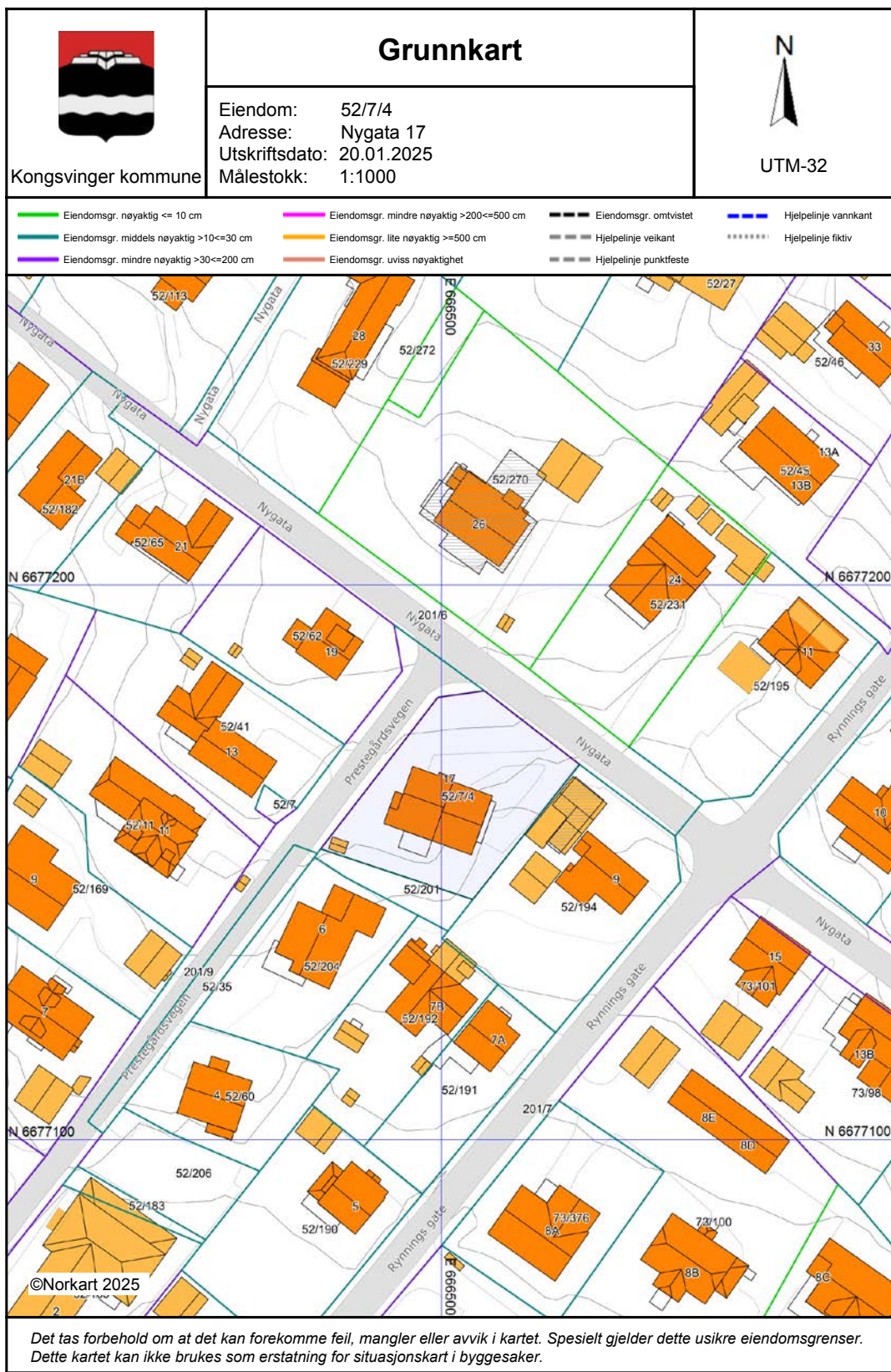
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nygata 17
2213 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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