

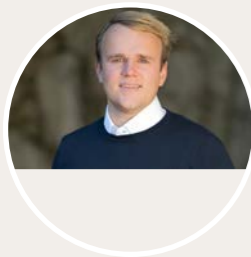


aktiv.

Vepsvegen 72, 2216 ROVERUD

**Koselig enebolig med dobbel  
garasje på barnevennlig  
boligfelt! Gode solforhold og  
pent opparbeidet hage.**





Eiendomsmegler MNEF

## Marcus Møllhaug Buringrud

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Selger:** Marie Hansen Bakken  
Harald Georg Bakken

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 199/249 kvm  
**Tomtstr.:** 852.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 115, bnr. 85  
**Oppdragsnr.:** 1202250068

# Koselig enebolig med dobbel garasje på barnevennlig boligfelt! Gode solforhold og pent

Eneboligen ligger fint til i et veletablert boligfelt på Roverud i Kongsvinger kommune. Her bor du barnevennlig, med kort vei til både barneskole, barnehage og dagligvare. Skulle en ha behov for ytterligere servicetilbud og fasiliteter er det kort kjørevei til Kongsvinger sentrum. Nærområdet byr på gode muligheter for tur- og rekreasjon både sommer som vinter.

Boligen har alle nødvendige boligrom på hovedplan; Stue, kjøkken, bad, bod og 3 soverom. I tillegg har man full kjeller med kjellerstue, bad, vaskerom, treningsrom og to boder. Huset ble mye oppgradert innvendig og utvendig i 2003, og fremstår velholdt og koselig. Solrikt uteområde med stor terrasse og en velpleid hage. Parkering i dobbel garasje, hvor det også er en praktisk utebod.

Velkommen på visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	21
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	71
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89









Kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2003.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.







I stuen er det god plass til stort spisebord, perfekt til å samle venner og familie til hyggelige måltider.

Store vindusflater gir rikelig med innslipp av naturlig lys, samt god romfølelse.

Fra stue er det direkte utgang til terrasse og koselig hage.







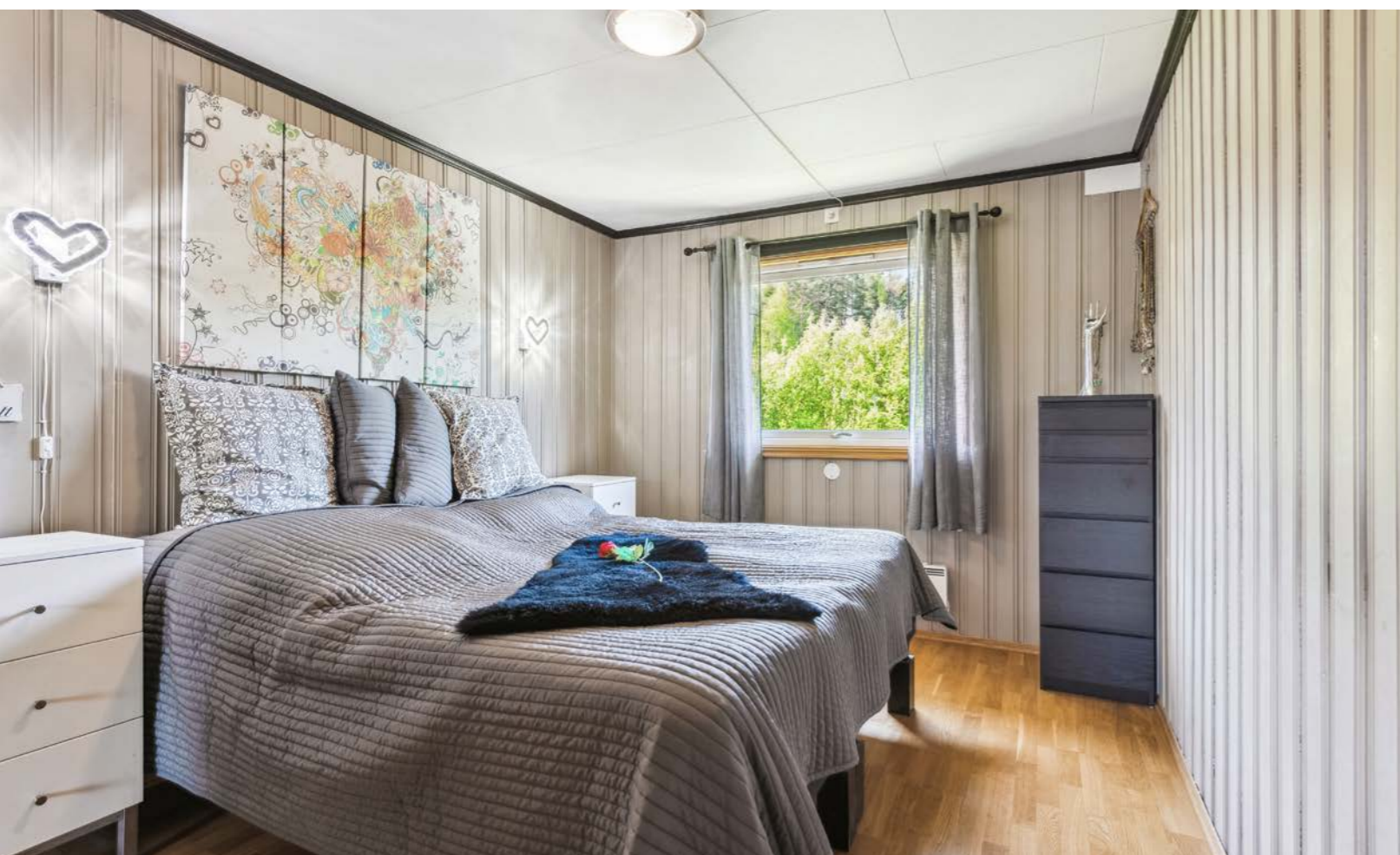
Eiendommen har gode solforhold, så her kan de fine sommerdagene nytes til det fulle!



Bad i 1. etasje har baderomsinnredning, dusjnise og toalett.







Det er tre soverom. Her er hovedsoverom.





Boligen har full kjeller med kjellerstue, bad, vaskerom, treningsrom og to boder.





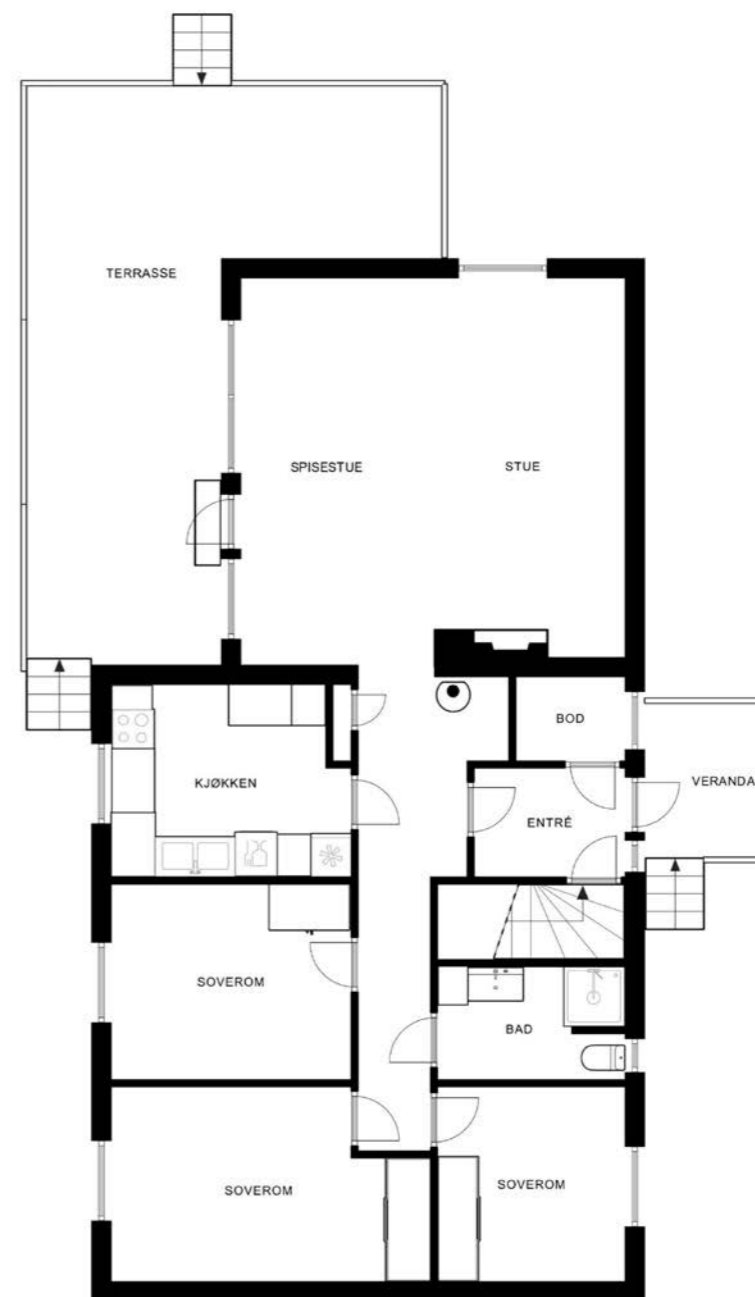




Vaskerom som ble pusset opp i 2003 som inneholder stålvaske, høyskap, opplegg for vaskemaskin og 300 l varmtvannsbereder.

# Plantegning

1. etasje



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



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



Kjeller



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



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





Dobbel garasje med en praktisk utebod i bakkant.

Det er asfaltert innkjøring/  
biloppstillingsplass, samt en gruset  
parkeringsplass på baksiden.







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 199 m<sup>2</sup>

BRA - e: 50 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 249 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, matbod, gym, bod 2, bad og kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Entré, bod, gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m<sup>2</sup> Dobbel garasje og bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

852.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Hekk på 2 sider av tomten. Asfaltert innkjøring/ biloppstillingsplass, samt en gruset parkeringsplass. Tomten har gode solforhold.

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

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablert og barnevennlig boligfelt på Roverud i Kongsvinger kommune. Boligen ligger sydvendt i tilnærmet flatt terreng.

Roverud er et lite og koselig tettsted med oversiktlige forhold for liten og stor, og her finnes barneskole, barnehage, idrettsplass, frisør og matbutikk. KIWI Roverud ligger ca 1,5 km fra boligen. Det er også mange flotte turområder i nærheten. Til Kongsvinger, som er kommunesenteret er det ca 10 km.

Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m. I Kongsvinger har man ungdomsskolen (KUSK), Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo.

Fra eiendommen er det ca. 110 km til Oslo, ca. 80 km til Jessheim og ca. 50 km til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Roverud barneskole (1.-7.trinn). Avstand dit er ca 2,3 km.

På Kongsvinger finner man KUSK (Kongsvinger ungdomsskole), og avstand dit er 12,2 km. Her er også videregående skoler, Øvrebyen vgs, Sentrum vgs og NTG.

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Nærmeste barnehage er Myrulla barnehage som ligger på Roverud, ca 1,1 km fra eiendommen. Det er flere barnehager i kommunen, både kommunale og private.

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

### Offentlig kommunikasjon

Det går jevnlig buss til Kongsvinger, og det er holdeplass rett ved eiendommen (ca 100m).

### Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1978. Betongfundament og

grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Drenering fra byggeår. Byggegrunn er ikke kjent. Vannrør fra 2018 og avløpsrør fra byggeår. Tak tekket med Icopal Decra takplater. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel med liggende panel i gavl. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Luftig og tørt. Malte trevinduer fra 2002 (2000 på kjøkken) med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Malt inngangsdør med sideglass. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 35 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. To trapper til terreng. Utelys. Rullgardin levegg. Inngangsparti på 4 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på trepilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Garasje:

Dobbel garasje m/redskapsbod fra 1979, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel m/liggende panel i gavl. Saltak i trekonstruksjoner isolert i garasjedel, tekket med Icopal Decra takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To leddport med el. motor. To inngangsdører. 6 vinduer. Innvendig i redskapsbod er det betonggulv, slette malte vegger og åpent takkonstruksjon. Plassbygde hyller. Taklys og stikkontakt. Innvendig i isolert garasje er det betonggulv samt slette vegger og tak. Taklys og stikkontakter. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. I 2014 ble



det tilbygget redskapsbod, og i 2024 ble innvendige vegger og tak i garasje rom malt.

#### Verditakst

Kr 3 450 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytta baderomsinnredning og wc

Arbeid utført av Haget rørleggerservice. Comfort

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skjekk av kloakk (etter tilbakeslag). Har film som viser alt ok

Arbeid utført av Eidskog og Kongsvinger septik A/S

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rengjort og blendet av oljetank. Ikke lenger i bruk

Arbeid utført av Hedmark service A/S

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målt av tidligere eier.

21.1 Radonmåling

År 2003

Verdi 10bq

Tilleggs kommentar:

Vannlekkasje på kjøkken som gikk i kjellertak.

Arbeid utført av Kongsvinger rørleggerservice, Frøiland bygg og bygdeelektrikkern

#### Innhold

Kjeller: Gang, vaskerom, matbod, gym, bod 2, bad og kjellerstue

1. etasje: Entré, bod, gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

#### Standard

Velholdt enebolig med normalt god standard. Huset ble mye pusset opp i 2002-03, med bla. nye våtrom, nytt kjøkken, nytt panel, nye vinduer, nytt tak og terrasse. De fleste vegger er malt på nytt i perioden 2018-2024. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

#### Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger er malt i perioden 2018 - 2024.

Gulv: Fliser (m/varme). Vinylbelegg. Eikeparkett.

Kirsebær parkett.

Vegger: Malt panel. Panel. Malt glassfiberstrie. Malt tapet.

Tak: Tak-ess

Lister: Malte og trehvite lister.

Trapper: Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkert furu vanger, trinn og håndlister.

Dører: Formpressede dører. Dør m/sproseglass mellom entre og gang. Lakkert furu fyllingsdører.

Slette finerte dør.

#### Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2003 med lakkerte heltre furu skrog og malte fyllingsdører og fronter.

To sprosse glassdører i overskap. To høyskap.

Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel

oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr. Hvitevarer medfølger.

#### Bad i 1. etasje:

Bad som ble pusset opp i 2003 av fagfolk. Rommet har fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Inneholder benk med heldekkende porselensvask, overskap m/speildører med innebygget lys, høyskap, frittstående klosett og dusjhjørne m/glassdør. Ny baderomsinnredning i 2022.

#### Bad i kjeller:

Bad som ble pusset opp i 2003 av fagfolk. Rommet har fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Inneholder benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, overskap, frittstående klosett, massasje badekar og dusjhjørne m/glassdør.

#### Vaskerom i kjeller:

Vaskerom som ble pusset opp i 2003 av fagfolk. Rommet har fliser med varme i gulv, malt glassfiberstrie på vegger og ta-ess i tak. Inneholder stålvaske, høyskap, opplegg for vaskemaskin og 300 l varmtvannsbereder.

#### Garderobe og boder:

Skyvedørgarderobeskap i soverom. Garderobeskap i boder og gym.

Bod v/entre har opplegg for toalettrom.

#### Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Ute vannkran m/kaldt og varmt vann.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i kjeller. Ventilator på kjøkken.

Naturlig avtrekk på bad i 1 etg.

300 l varmtvannsbereder fra 2003, plassert i vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2003.

Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. - Dette er hentet fra takstrapporten, i etterkant er det funnet tidligere radonmåling. År 2003 - Verdi 10bq

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

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

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.



Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng - Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

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

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

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

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om.

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

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

Bad 1. etasje > Overflater Gulv - Ikke dokumentert membran. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

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

Vaskerom > Overflater Gulv - Ikke dokumentert membran. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er

nødvendig.

Bad i kjeller > Overflater Gulv - Ikke dokumentert membran. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

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

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik). Ingen forhold har fått TG3 (store eller alvorlige avvik). For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### Innbo og løsøre

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.  
Garderobeskap medfølger.  
Hengelamper i stuen medfølger ikke.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 2002 - Nye vinduer (kjøkken vindu fra 2000)
- 2003 - Huset oppgradert.
- 2003 - Oppgradert begge badene og vaskerom
- 2003 - Ny terrasse
- 2003 - Automatsikringer i sikringssskap.
- 2003 - Oppgradert kjøkken.
- 2002 - 300 l varmtvannsbereder.
- 2003 - Nye takplater på utvendig tak.
- 2003 - Ny utvendig panel.
- 2016 - Luft til luft varmepumpe.
- 2016 - Ny kjøkkenbenk.
- 2017 - Sanert oljetank.
- 2018 - Malt innvendige vegger.
- 2018 - Nytt vannrør fra gata til kum.
- 2020 - Malt huset utvendig.
- 2021 - Malt garasje
- 2022 - Ny baderomsinnredning på bad i 1 etg.
- 2023 - Ny temperaturføler i gulv i peisestue og bad i 1 etg., samt på bad i kjeller i 2022.
- 2024 - Malt vegger i gym.

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

#### Parkering

Dobbel garasje

#### Forsikringsselskap

Frende

#### Polisenummer

9899450

#### Radonmåling

År 2003 - Verdi 10bq



## Diverse

Følgende medfølger ikke handelen: Lampe over stuebord, vegghengte lamper stue og lamper hovedsoverom.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 22.04.2024 og siste tilsyn var 01.04.2019.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2016, elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom. I tillegg vedfyring i kombi ved/olje peisovn i stue, vedovn i gang i 1. etg. og en plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue.

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

### Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

### Energikarakter

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 2 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 996

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 6 672,-

Feie/tilsynsgebyr kr 640,-

Renovasjon, utvidet abonnement kr 6 383,75

Ab.Gebyr vann kr 2 062,50

Ab.Gebyr avløp kr 1 925,-

Målerleie kr 312,50

I tillegg kommer forbruk vann per m<sup>3</sup> kr 29,50 og forbruk avløp per m<sup>3</sup> kr 28,63.

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

### Formuesverdi primær

Kr 595 768

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 383 071

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 85 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:

3401/115/85:

30.08.1978 - Dokumentnr: 5780 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

RETTIGHETSHAVER: KONGSVINGER KOMMUNE

BESTEMMELSER OM VANN OG

KLOAKKLEDNINGER M.V

MED FLERE BESTEMMELSER

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 20.11.1978

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk

06.07.1979

Tilbygg Ferdigattest - 03.06.2004

Det foreligger ferdigattest på tilbygg garasje, ny terrasse og takteking bolig datert 04.03.2014

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nybygg enebolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Tegning dobbel garasje nybygg, datert 06.07.1979 + tegning tilbygg garasje datert 02.09.2002- Tegning fra 2002 samstemmer med dagens bruk, hvor garasjen er tilbygget redskapsbod i bakkant av garasjen.



Enebolig, 05.07.1978 - Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er WC omgjort til bod, klesbod er fjernet/innlemmet i det ene soverommet. I kjeller er klesbod ombygget til bad, disponibelt rom er i dag kjellerstue. Disponibelt rom er gjort om til treningsrom og bod. Tegning datert 02.09.2002, viser ny og større terrasse utenfor stuen, som samstemmer med dagens bruk.

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

Eiendommen ligger i et regulert område.

PlanId 7304 - Roverud Sør

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.08.1975

Delareal 851 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 1 m

Formål Kjørevei

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 29.04.2025

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

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

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**

2 990 000 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (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 76 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,32% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 880,-. 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.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Marcus Møllhaug Buringrud

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

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,  
organisasjonsnummer 986 629 874  
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

#### **Salgsoppgavedato**

05.09.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Vepsvegen 72, 2216 ROVERUD  
KONGSVINGER kommune  
# gnr. 115, bnr. 85



## Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2025 Rapportdato: 20.05.2025 Oppdragsnr.: 14382-1836 Referansenummer: UT8988

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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, tømremester 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

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

### Enebolig - Byggeår: 1978

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med Icopal Decra takplater. 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. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel med liggende panel i gavl. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Luftig og tørt. Malte trevinduer fra 2002 (2000 på kjøkken) med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Malt inngangsdør med sideglass. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 35 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. To trapper til terreng. Utelys. Rullgardin levegg. Inngangsparti på 4 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på trepilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger er malt i perioden 2018 - 2024. Malte og trehvite lister.

Gulv. Fliser (m/varme). Vinylbelegg. Eikeparkett. Kirsebær parkett.  
Vegger. Malt panel. Panel. Malt glassfiberstrie. Malt tapet.  
Tak. Tak-ess

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Kombi ved/olje peisovn i stue og vedovn i gang 1 etg. Plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue. Det er riss/sprekk i peis, denne er i følge feier ikke farlig (TG2). Feierluke i kjellerstue. Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i mat bod og kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen. Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkert furu vanger, trinn og håndlister. Formpresset dører. Dør m/sprosseglass mellom entre og gang. Lakkert furu fyllingsdører. Slette finerte dør. Skyvedørsgarderobeskap i soverom. Garderobeskap i bod og gym. Bod v/entre har opplegg for toalettrom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

1 - etg. Bad, oppgradert i 2003 av fagfolk. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører med innebygget lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/glassdør.

Kjeller. Vaskerom oppgradert i 2003 av fagfolk. Fliser med varme i gulv, malt glassfiberstrie på vegger og ta-ess i tak. Stålvask. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder.

Kjeller. Bad oppgradert i 2003 av fagfolk. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Massasje badekar. Dusjhjørne m/glassdør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2003. Lakkert heltre furu skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To sprosse glassdører i overskap. To høyskap. Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilatorhette over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran m/kaldt og varmt vann. Avløpsrør av plast. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i kjeller. Ventilator på kjøkken. Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. 300 l varmtvannsbereder fra 2003, plassert i vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2016. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2003. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. Brannslukker og røykvarslere i huset.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Tilnærmet flatt terreng. Vannrør fra 2018 og avløpsrør fra byggeår.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	249 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje

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



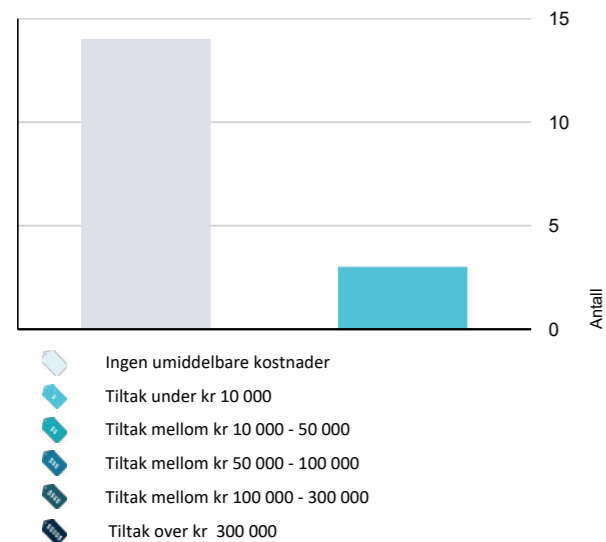
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
1978

Anvendelse  
Bolig

#### Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
2002	Modernisering	Nye vinduer (kjøkken vindu fra 2000)
2003	Modernisering	Huset oppgradert.
2003	Ombygging	Oppgradert badene
2003	Ombygging	Ny terrasse
2003	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2003	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2002	Modernisering	300 l varmtvannsbereider.
2003	Modernisering	Nye takplater på utvendig tak.
2003	Modernisering	Ny utvendig panel.
2016	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2017	Modernisering	Sanert oljetank.
2018	Modernisering	Malt innvendige vegger.
2018	Modernisering	Nytt vannrør fra gata til huset.
2022	Modernisering	Ny baderomsinnredning på bad i 1 etg.
2024	Modernisering	Malt vegger i gym.
2023	Modernisering	Ny temperaturføler i gulv i peisestue og bad i 1 etg., samt på bad i kjeller i 2022.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med Icopal Decra takplater. 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.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### TG 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### TG 1 Veggkonstruksjon

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

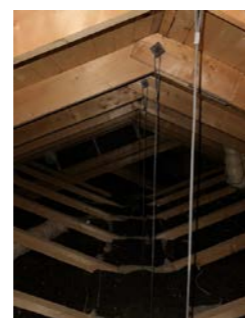
Årstall: 2003 Kilde: Eier



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Luftig og tørt.



### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer fra 2002 (2000 på kjøkken) med 2-lags isolerglass og ventil i karm.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### TG 1 Dører

Malt inngangsdør med sideglass. Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 35 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. To trapper til terreng. Utelys. Rullgardin levegg. Inngangsparti på 4 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på trepilarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger er malt i perioden 2018 - 2024. Malte og trehvite lister.

Gulv. Fliser (m/varme). Vinylbelegg. Eikeparkett. Kirsebær parkett. Vegger. Malt panel. Panel. Malt glassfiberstrié. Malt tapet. Tak. Tak-ess.



## Tilstandsrapport



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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Kombi ved/olje peisovn i stue og vedovn i gang 1 etg. Plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue. Det er riss/sprekk i peis, denne er i følge feier ikke farlig (TG2). Feierluke i kjellerstue.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utført grunnmur i kjeller i mat bod og kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkert furu vanger, trinn og håndlister.



### TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Dør m/sprossglass mellom entre og gang. Lakkert furu fyllingsdører. Slette finerte dør.

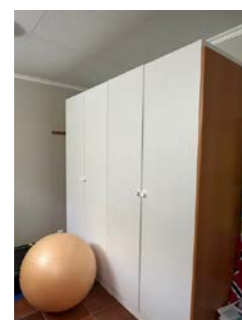


### TG 1 Andre innvendige forhold



## Tilstandsrapport

Skyvedørgarderobeskap i soverom. Garderobeskap i bod og gym. Bod v/entre har opplegg for toalettrom.



### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

1 - etg. Bad, oppgradert i 2003 av fagfolk, ny innredning i 2022. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører med innebygget lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/glassdør.

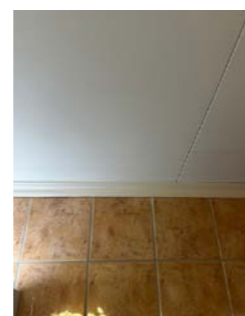
Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



#### ETASJE > BAD

##### TG 2 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: 2003 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### ETASJE > BAD

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring (byggeår). Smøremembran (2003) på gulv og vegger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2022), overskap med speildør m/innebygget lys (2022), frittstående klosett (2024), samt dusjhjørne med glassdører.



#### ETASJE > BAD

##### TG 2 Ventilasjon

Takventil.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### ETASJE > BAD

##### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



#### KJELLER > VASKEROM

##### Generell

Kjeller. Vaskerom oppgradert i 2003 av fagfolk. Fliser med varme i gulv, malt glassfiberstri på vegger og tak-ess i tak. Stålvask. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### KJELLER > VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte glassfiberstri på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 90 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: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

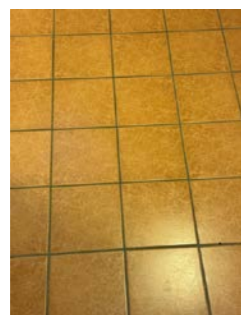
Ikke dokumentert membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring (byggeår). Smøremembran på gulv og malt glassfiberstrie på vegger (2003).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask, høyskap, opplegg for vaskemaskin og 300 l varmtvannsbereider.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Tilstandsrapport

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### Generell

Kjeller. Bad oppgradert i 2003 av fagfolk. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Massasje badekar. Dusjhjørne m/glassdør.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### TG 2 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: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring fra byggeår. Smøremembran på gulv og vegger (2003).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask. Et overskap m/overlys. Speil med overlys. Overskap. Frittstående klosett. Massasje badekar. Dusjhjørne m/glassdør.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte og ventil i tak.

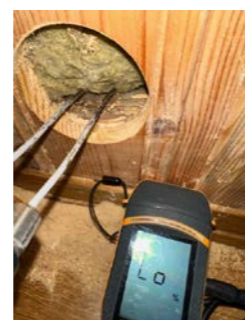
Årstall: 2003 Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2003. Lakkert heltre furu skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To sprosse glassdører i overskap. To høyskap. Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran m/kaldt og varmt vann.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

#### 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

#### TO 2 Ventilasjon

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

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad i 1 etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000





## Tilstandsrapport



### TG 2 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereider fra 2003, plassert i vaskerom.

Årstill: 1978 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2016. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom.



## Tilstandsrapport

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

Nei

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

#### Generell kommentar

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



### 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 Fuksikring og drenering

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

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



## Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



### TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra 2018 og avløpsrør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1979

#### Standard

Enkel standard for sitt bruk

#### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Dobbel garasje m/redskapsbod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel m/liggende panel i gavl. Saltak i trekonstruksjoner isolert i garasjedel, tekket med Icopal Decra takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddport med el. motor. To inngangsdører. 6 vinduer.

Innvendig i redskapsbod er det betonggulv, slette malte vegger og åpent takkonstruksjon. Plassbygde hyller. Taklys og stikkontakt.

Innvendig i isolert garasje er det betonggulv samt slette vegger og tak. Taklys og stikkontakter.

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

### Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygget redskapsbod.
2024	Modernisering	Malt innvendige vegger og tak i garasje rom.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>199 m<sup>2</sup>/199 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 3 450 000</b>
<i>Enebolig:</i> Entré, 3 Bod, 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Gym	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>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 50 m <sup>2</sup>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 600 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>3 450 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 450 000</b>

### Markedsvurdering

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

Enebolig med 3 soverom beliggende i Vepsvegen 72 på Roverud. Huset er utvendig godt vedlikeholdt. Innvendig er huset pent og godt vedlikeholdt. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dobbel garasje m/redskapsbod i en enkel standard for sitt bruk. Pene opparbeidet utearealer med gode solforhold.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Forsikring	Kr.	7 776
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	13 700
Vann og avløp	Kr.	8 500
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

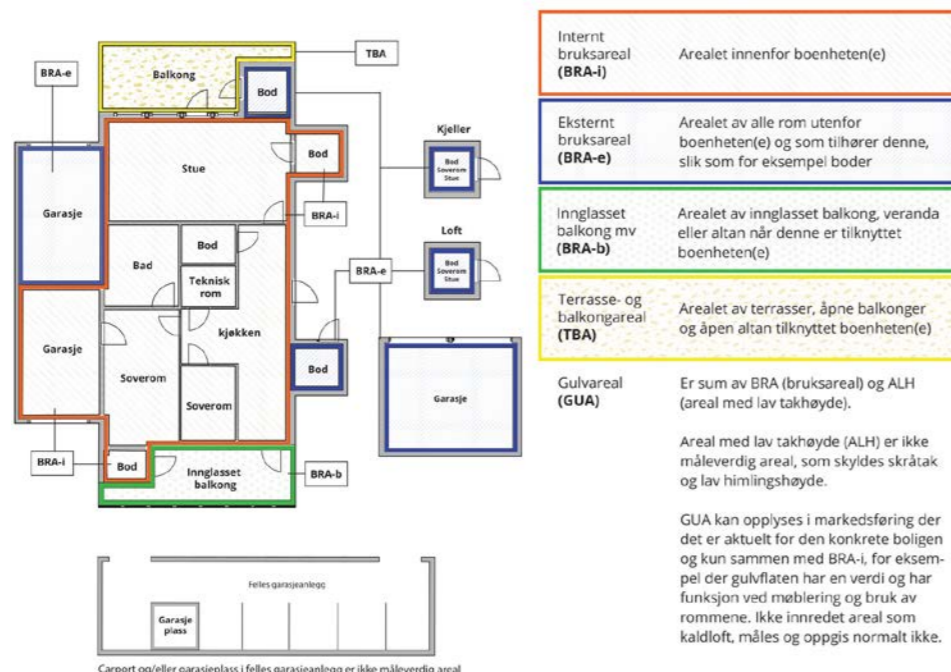
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103			103	37
Kjeller	96			96	
<b>SUM</b>	<b>199</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>199</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bod, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Matbod, Gym, Bod 2, Bad, Kjellerstue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Garasje 2, Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Arealer





#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	178	21
Garasje	0	50

#### Kommentar

Enebolig I tillegg et inngangsparti på 4 m2 og en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 35 m2.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Marie Hansen Bakken	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	115	85		0	852.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vepsvegen 72

#### Hjemmelshaver

Bakken Harald Georg, Bakken Marie Hansen



#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Huset er beliggende i Vepsvegen 72, på Roverud i Kongsvinger kommune. Boligen ligger sydvendt i tilnærmet flatt terreng. Kort avstand til barnehage og barneskole. Det er ca. 10 km til Kongsvinger, ca 44 km til Eda i Sverige, ca 66 km til Jessheim og ca. 103 km til Oslo.

##### 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

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Hekk på 2 sider av tomten. Asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass, samt en gruset parkeringsplass. Gode solforhold.

#### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 668 100	2025

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 110 000	2016

#### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	9899450	Fullverdi		7 776

Kommentar

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Forsikringsavtale	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til 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/UT8988>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Georg Bakken	Marie Hansen Bakken
Gateadresse	
Vepsvegen 72	
Poststed	Postnr
ROVERUD	2216
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	9899450

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HGB, MHB

Document reference: 1202250068



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

- 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
- 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
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- Ar
- Verdi
- 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



## Tilleggskommentar

Vannlekkasje på kjøkken som gikk i kjellertak. Arbeid utført av Kongsvinger rørleggerservice, Frøiland bygg og bygdeelektrikern

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Georg Bakken	8af23210d65942061a1abfca 8a6597c0b2bad3c7	02.05.2025 12:23:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Hansen Bakken	36c042f0a8bb903ca987d2 1ec68a2231c0ee9459	02.05.2025 12:24:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250068

Document reference: 1202250068

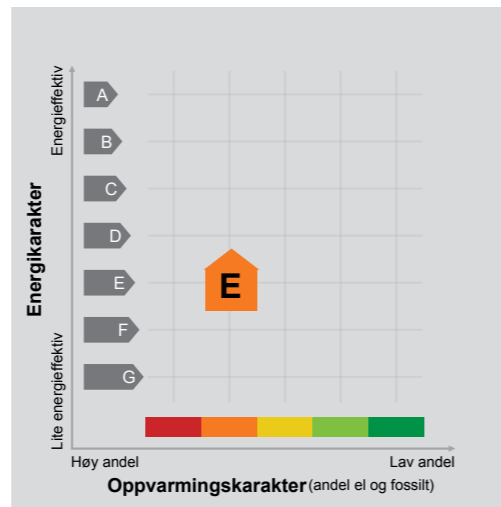
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



# ENERGIATTEST



Adresse	Vepsvegen 72
Postnummer	2216
Sted	ROVERUD
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152061854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123668
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	199
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Nabolagsprofil

Vepsvegen 72 - Nabolaget Roverud - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Vepsvegen 74 Linje 752, 753	1 min	0.1 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	11 min	10.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	

## Skoler

Roverud skole (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser	4 min	2.3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	15 min	11.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	16 min	12.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	15 min	11.6 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min	11.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

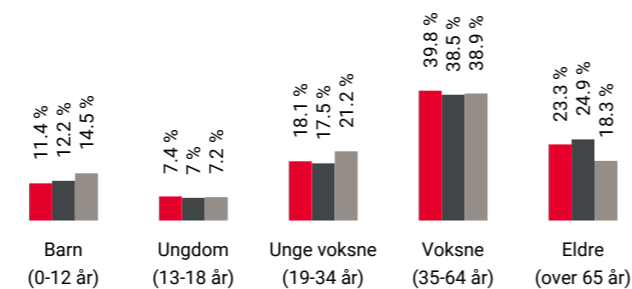
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roverud	950	447
Kongsvinger kommune	17 949	9 706
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myrulla barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min	1.1 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3...) 38 barn	12 min	10.7 km

## Dagligvare

Kiwi Roverud Post i butikk, PostNord	17 min	1.5 km
Joker Brandval Post i butikk, PostNord	10 min	9.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



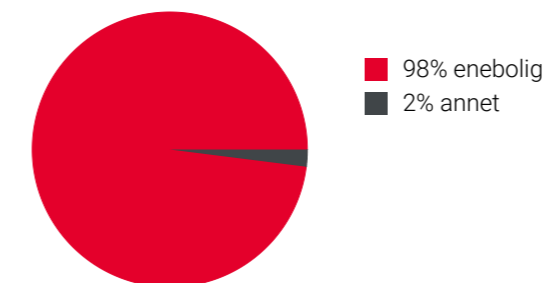
## Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

Roverud skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min	1.8 km
Øverbyen ball-løkke Ballspill	11 min	8.7 km
SKY Fitness Kongsvinger	11 min	
Sportica Rasta	13 min	

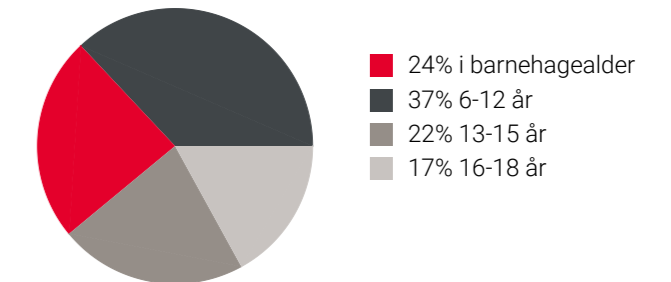
## Boligmasse



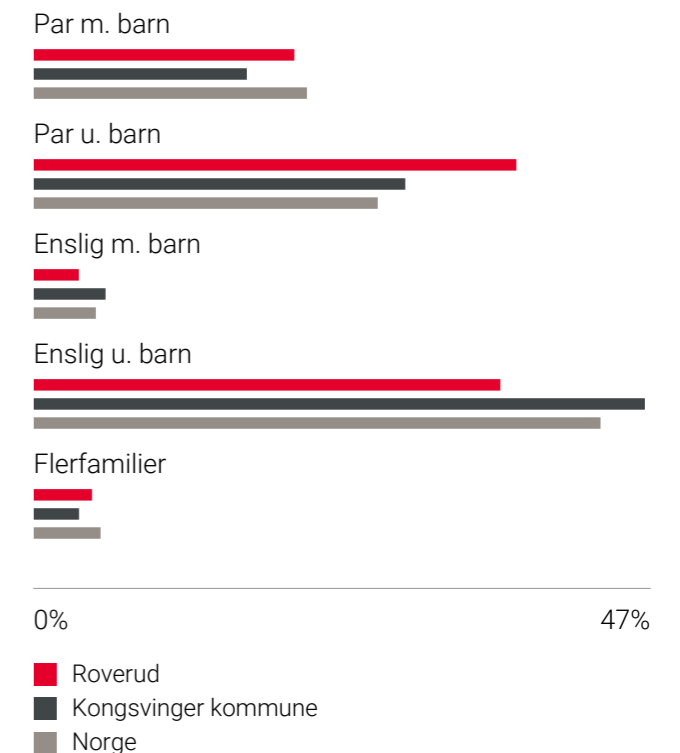
## Varer/Tjenester

Kongssenteret	13 min
Apotek 1 Kongsvinger	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



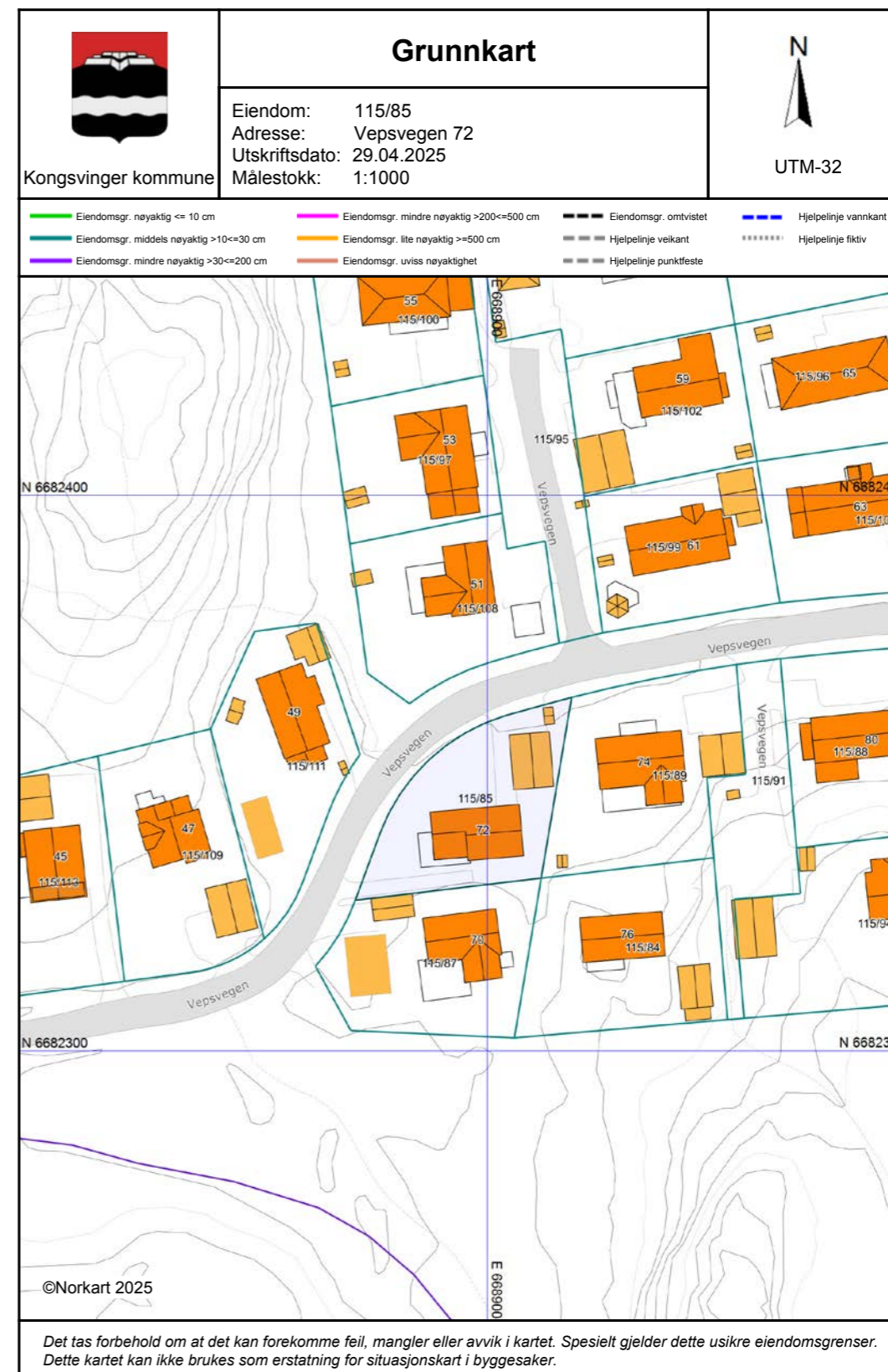
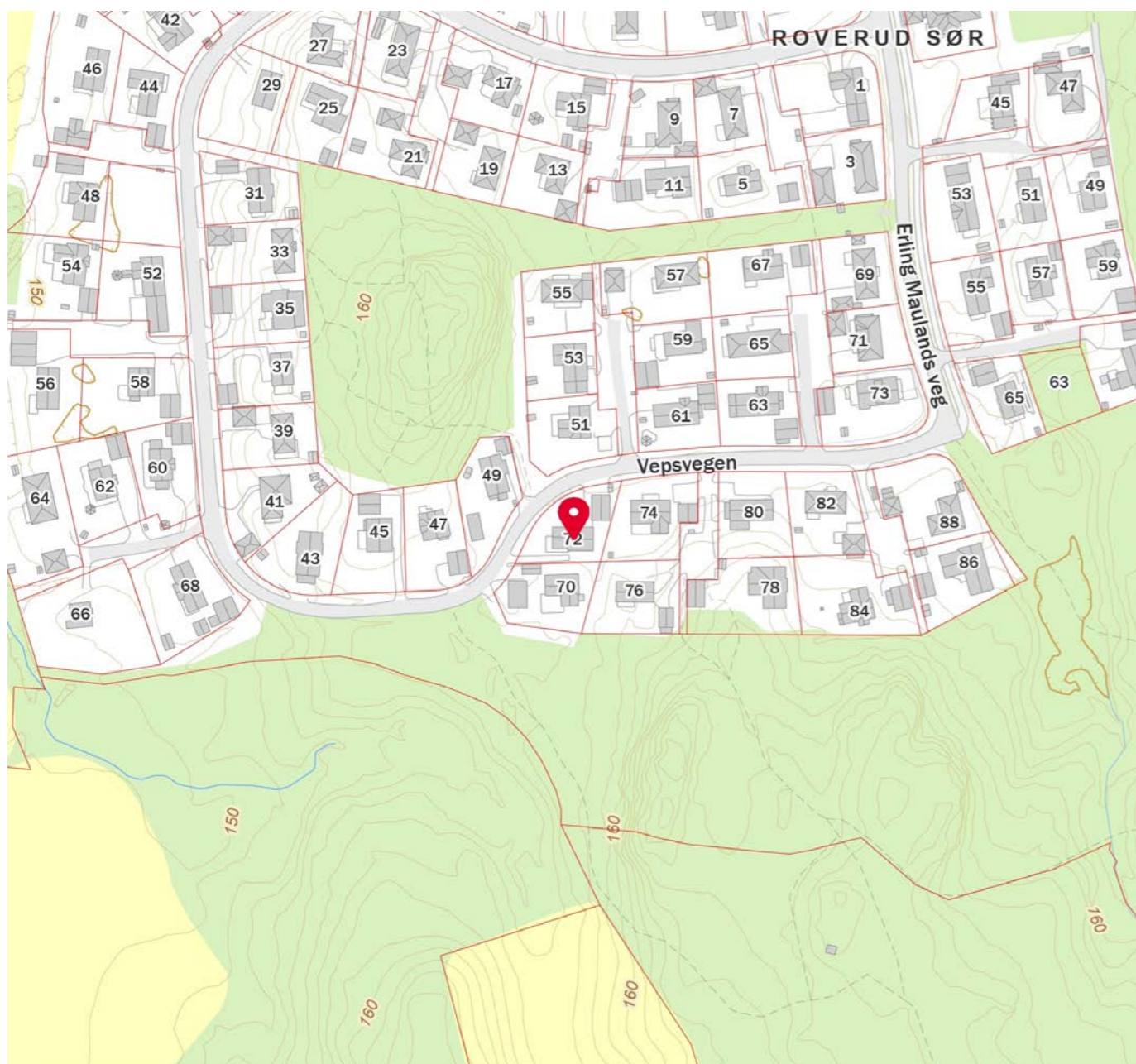
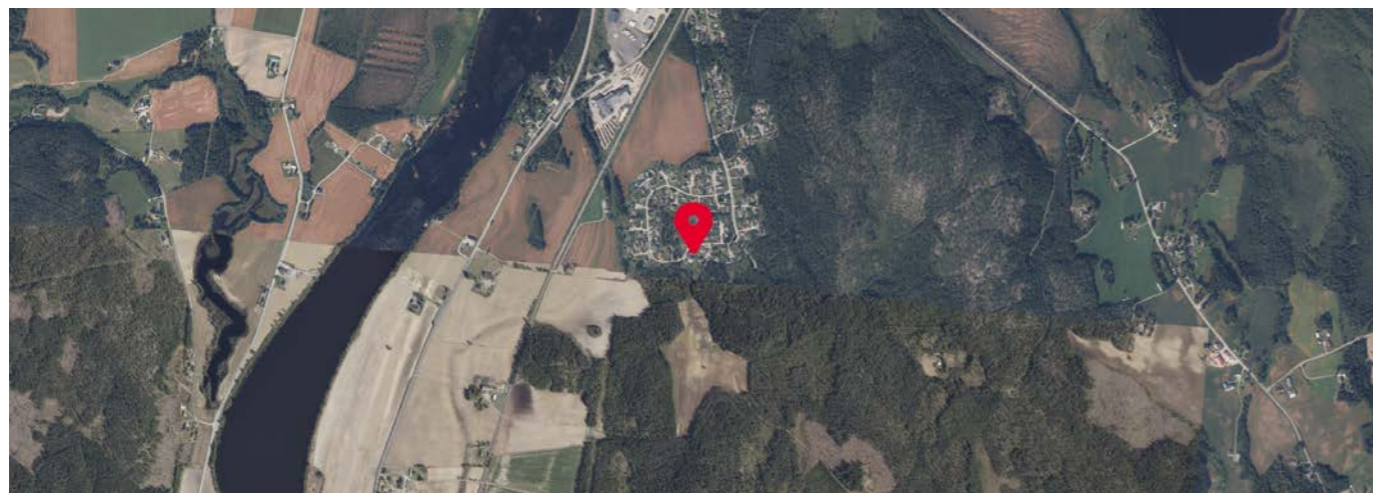
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Roverud	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Vepsvegen 72  
2216 ROVERUD

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

**Telefon:** 406 15 295  
**E-post:** marcus.buringrud@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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre