

An aerial photograph of a snowy residential neighborhood. In the foreground, a large, two-story red wooden house with a white brick base and a wide balcony is visible. The house has a snow-covered roof and large windows. To its left is a smaller brown house with a white garage. In the background, other houses are scattered across a hillside, surrounded by snow-covered trees. The sky is clear and blue.

aktiv.

Marivegen 10, 2208 KONGSVINGER

**Enebolig med muligheter for utleie
i u. etg! Sentrumsnær og attraktiv
beliggenhet * Garasje * Bra utsikt
og fin hage**



Eiendomsmegler MNEF

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495

E-post erdvile.stepana@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Aso Aram Mohammad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 165/165 kvm
Tomtstr.: 915.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1202250006

Enebolig med muligheter for utleie i u. etg! Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet

Velkommen til Marivegen 10!

Marivegen 10 er en fin enebolig med stort potensiale! Sentrumsnær beliggenhet i et rolig og etablert boligområde nederst i Lia. Trivelig og flat hage. Fin utsikt mot Kongsvinger sentrum og Festningen. Gangavstand til Kongsvinger sentrum med alle fasiliteter. Nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Kort vei til togstasjon med hyppige togavganger til Oslo/Asker.

Eneboligen har god planløsning. 1. etasje inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Underetasje inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, wc-rom og bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Underetasje har vært utleid og det er tettet igjen mellom etasjene - Det er det ikke søkt om å etablere utleiedel/hybel.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	84
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 42 m²

Tomtestørrelse

915.1 m²

Tomtebeskrivelse

Snødekt terrassert tomt. Hekk på 3 sider av eiendommen. Div. prydbusker og frukttrær. Flott utsikt.

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

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Marivegen 10, nederst i Lia i Kongsvinger. Boligen ligger nordøstvendt i skrående terreng. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Nærhet til butikker, kjøpesenter, spisesteder og jernbanen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Marikollen skole (1-7 kl.) og ligger ca. 1,7 km unna boligen. Lia barnehage (1-5 år) ligger ca. 1 km unna boligen. NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) ligger ca. 1,5 km unna boligen. Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 1,9 km unna boligen. Sentrum videregående skole ligger ca. 1,2 km unna boligen. Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger ligger ca. 1,5 km unna boligen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino,

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

Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4 mil til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Området gir muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Chr. Engs veg - Linje 741, 749 og ligger ca. 300m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 600m unna boligen.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket var tekket med snø befaringsdagen. 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. Snøfangere over inngangsparti i underetasje. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig panel. Det er målt fukt i panel samt observert begynnende råte på syd og øst veggen. Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegger m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 10 cm mineralull. Luftig og tørt. Det er antydning til fuktmerke i undertak v/pipe. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fra 2024 med 2-lag isolerglass mot nord i underetasje. Koblet glass i kjellervindu og i blyglass vindu i stue i 1 etg. Markise over stuevindu og kjøkkenvindu. Utvendig persienne på stuevindu mot vest. Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og teakdør fra byggeår m/sideglass

i underetasje. Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass i stue og terrassedør fra byggeår med koblet glass i master soverom. Takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 26 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Løst hjørne på rekkverket mot nordvest. Høyde på rekkverk er 83 cm. Trapp til terreng. Takoverbygget terrasse v/master soverom i 1 etg, på 8 m², i trekonstruksjoner. Gulv tekket med kobberplater. Rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Høyde på rekkverk er 83 cm. Takoverbygget inngangsparti på 8 m² i underetasje. Betongplate på terreng tekket med skiferheller. Vegg tekket med hvit mexistein. Tak mellom hus og garasje er ikke gjort av fagarbeider.

Garasje - byggeår 1978:

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To fløyet plankeport. Inngangsdør. 4 vinduer. Innvendig er det gips på vegger og tak. Noe sprekk i betongplate. Loft ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Slitt utvendig panel. Påregn vask og maling av utvendig panel.

Dukkestue:

Dukkestue, fundamentert på trepilarer. Uisolert tømmerkasse. Saltak med åser i trekonstruksjoner, tekket med takshingel. To vinduer. En plankedør. Innvendig er det lakkert plankegulv og malt tømmervegger. Panel i tak. Påregn vask og maling utvendig.

Innhold

Enebolig over 2 plan:

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

Underetasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to boder, teknisk rom og to soverom.

Standard

Kjøkken - 1. etasje

"Nyre" kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator over komfyr. Mangler kant list på enden av en benkeplate. Frittstående vannrør med stoppekran. Ventilator over komfyr.

Kjøkken - underetasje

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr. Ventilator over komfyr. Noe slitt innredning. Vannmåler og stoppekran på kjøkken. Det er en mindre lekkasje på stoppekran. Ventilator over komfyr.

Bad - 1. etasje

"Nyere" bad. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess m/spotlight. Benk med heldekkende vask. Speil. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad - underetasje

Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med porselensvask. Speil. Dusjhjørne m/glassvegg.

Toalettrom

Vinylbelegg på gulv samt slette malte vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.

Øvrige rom

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. I underetasje er de fleste vegger og tak overflatebehandlet i 2024. Malte lister. Gulv: Laminatgulv. Fliser. Malt betonggulv. Vegger: Malt panel. Malt glassfiberstrie. Malt slett vegg. Malt tapet. Fliser (på kjøkken i underetasje). Panel. Malt brystning. Malt mdf. veggplater. Hvit mexistein på brannvegg i stue i 1. etg. Tak: Slett malt tak. Panel. Gulv fliser: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av flisene og bom i deler/hele flisen kan forekomme. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue i 1 etg. samt peisovn i stue i underetasje. Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i teknisk rom og i soverom mot øst. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen i teknisk rom (22%) , i soverom er det målt 23%. Det er foretatt fuktsøk på gulv og der er det også påvist fukt. Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør. Skyvedør mellom kjøkken og stue i 1 etg. Garderobeskap i 3 soverom (2 i u-etg. og ett i 1 etg.). Overskap i teknisk rom.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Avløpsrør av plast. Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad (1 etg.) og kjøkken , naturlig avtrekk på toalettrom og bad i underetasje. Olje fyrkjele plassert i kjellerrom. Olje fyrkjele er ikke i bruk. 200 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom i underetasjen. Luft til luft varmepumpe fra 2009 (i 1 etg.). Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad. Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. Anlegget er ikke i drift. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og soverom og gang i underetasjen. Ny strømmåler. Brannslukker og røykvarslere i boligen.

Tomteforhold

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Skrående terreng. Vannrør er fra byggeår og avløpsrør fra utvendig bygg til gate er fra 2024. Ukjent om det er en

nedgravd oljetank av ukjent type og årsmodell på eiendommen. Hvis det er en nedgravd oljetank, bør den saneres eller fjernes.

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

Følgende punkter har fått TG 2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken - 1. etasje:

- Overflater og innredning: Mangler kantlist på enden av benkeplate mot syd. Frittstående vannrør m/stoppekran på kjøkken som ikke har sluk. Konsekvens/tiltak: Monter ny kantlist på benkeplate og fjern frittstående vannrør m/stoppekran. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bad - 1. etasje:

- Overflater vegger og himling: Det er hull etter tidligere dusjhjørne i dusjsone. Hullene er ikke tilfredstillende tettet. Konsekvens/tiltak: Tett hull i fliser. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bad - underetasje:

- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert. Ikke fagmessig utbedring av silicon fuger. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert. Konsekvens/tiltak: Badet/gulvet står foran full oppgradering. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Sluk og tettesjikt bør skiftes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Toalettrom:

- Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendig:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mindre lekkasje v/stoppekrane. Dårlig trykk i blandebatteri på bad i underetasje. Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Monter mekanisk avtrekk på toalettrom og bad i underetasje. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Varmesentral: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres service på anlegget. Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes. Det er ukjent om olje fyrkjele er defekt eller bare stengt. Anlegget er ikke i bruk. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Ukjent tilstand på anlegget. Må sjekkes av fagmann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendig:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes en oppgradering av teak inngangsdør og terrassedører. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Hjørne på rekkverk i 1 etg. mot nordvest er løst. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Reparer rekkverket. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag v/pipe. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tomteforhold:

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur 52 år gammel. Konsekvens/tiltak: Vurderingen er basert på alder, det bør gjennomføres ytterligere kontroll. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Oljetank: Ukjent om det fortsatt er en oljetank på eiendommen. Konsekvens/tiltak: Oljetanken bør saneres eller fjernes - hvis den er på eiendommen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende punkter har fått TG 3 i tilstandsrapporten:

Bad - 1. etasje:

- Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Kjøkken - underetasje:

- Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg: Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Utvendig:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Panelen må vaskes og males. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2009 - Modernisering - Luft til luft varmepumpe.

2024 - Modernisering - I følge leietager er det nytt avløpsrør fra husvegg til gata.

2024 - Modernisering - Nye vinduer i underetasje mot nord.

2024 - Modernisering - De fleste vegger og tak overflatebehandlet i underetasje.

Ombygging - "Nyere" kjøkkeninnredning.

Ombygging - "Nyrere" bad.

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på tomten foran garasjen.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Eiendommen ligger i område som har Radon aksomhetsgrad "moderat til lav".

Diverse

Underetasjen er i dag utleid. Det er gjort om på underetasjen i nyere tid. Det er blant annet tettet igjen i trappa - Dette er det ikke søkt om. Plantegning i underetasjen avviker fra opprinnelig tegning - Det er blant annet bygget bad og kjøkken - Det er ikke opplyst om dette er søkt om i kommunen. Ny eier må undersøke dette og evt. søke om bruksendring hos kommunen.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort av selger før overtakelse.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 28.11.2022.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring, luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og gulvvarme på bad. Oljefyrkjeler plassert i kjellerrom - Oljefyrkjeler er ikke i bruk. Vegghengte radiatorer for vannbåren varme - Anlegget er ikke i drift.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

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

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 21 170

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr. 8 786,00,-

Feiing/tilsyn kr. 640,00,-

Flere piper/røkløp 1. stk. kr. 335,00,-

Renovasjon normalabo. 1 stk. kr. 4 276,25,-

Utvidet abonnement 1. stk. kr. 2 107,50,-

Slam kr. 725,00,-

Ab.Gebyr vann kr. 2 063,-

Ab.Gebyr avløp kr. 1 925,-

Målerleie kr. 312,-

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

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

Formuesverdi primær

Kr 784 529

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 138 116

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 29, bruksnummer 140 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:

3401/29/140:

23.09.1971 - Dokumentnr: 4920 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser.

19.07.1961 - Dokumentnr: 1975 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:29 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002171 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:29 Bnr:140

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for hele bygget. Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 02.01.1973. Brukstillatelsen er ikke datert eller signert, men oversendt fra kommunens arkiver.

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.

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

Enebolig, Tatt i bruk 01.01.1973.

Garasjeuthus anneks til bolig, Tatt i bruk 01.01.1978.

Det foreligger godkjente tegninger av eneboligen. Disse avviker noe fra dagens bruk.

Fasade: Balkong/terrasse er bygget ut og er i dag på nordsiden og vestsiden av huset.

Tre vinduer i kjelleretasje er større i dag. Det er inngangsparti i 1. etasje og et lite vindu på sørsiden av huset. Det er også et vindu mindre i 1. etasje.

Kjelleretasje: Hobbyrom er i dag stue. Redskapsbod er i dag soverom. Batbod er i dag bad. Vaskerom er i dag kjøkken. Brensel og klesrom er i dag et vaskerom/bod. Hallen er i dag delt opp, slik at det er en dør til trappen opp til 1. etasje. Det er i dag stengt av mellom etasjene.

Det foreligger tegninger av garasjen.

Det foreligger godkjente tegninger av dukkehus.

Tegninger kan ses hos megler.

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

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen er registrert med privat septikkanlegg. - Det er usikkerhet rundt anleggets stand og om den blir benyttet i dag.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id 201606

Navn Kommuneplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.09.2019

Delarealer Delareal 915 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 7504

Navn Brattbakken

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 22.03.1979
Delarealer Delareal 915 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn J

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i nærheten av Faresone - Høyspenningsanlegg.

Det forelegger ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 21.01.2025.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- oppgjørshonorar kr. 7 900,- og visninger kr. 2 000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Ansvarlig megler

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no

Tlf: 922 68 495

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

Salgsoppgavedato
08.08.2025

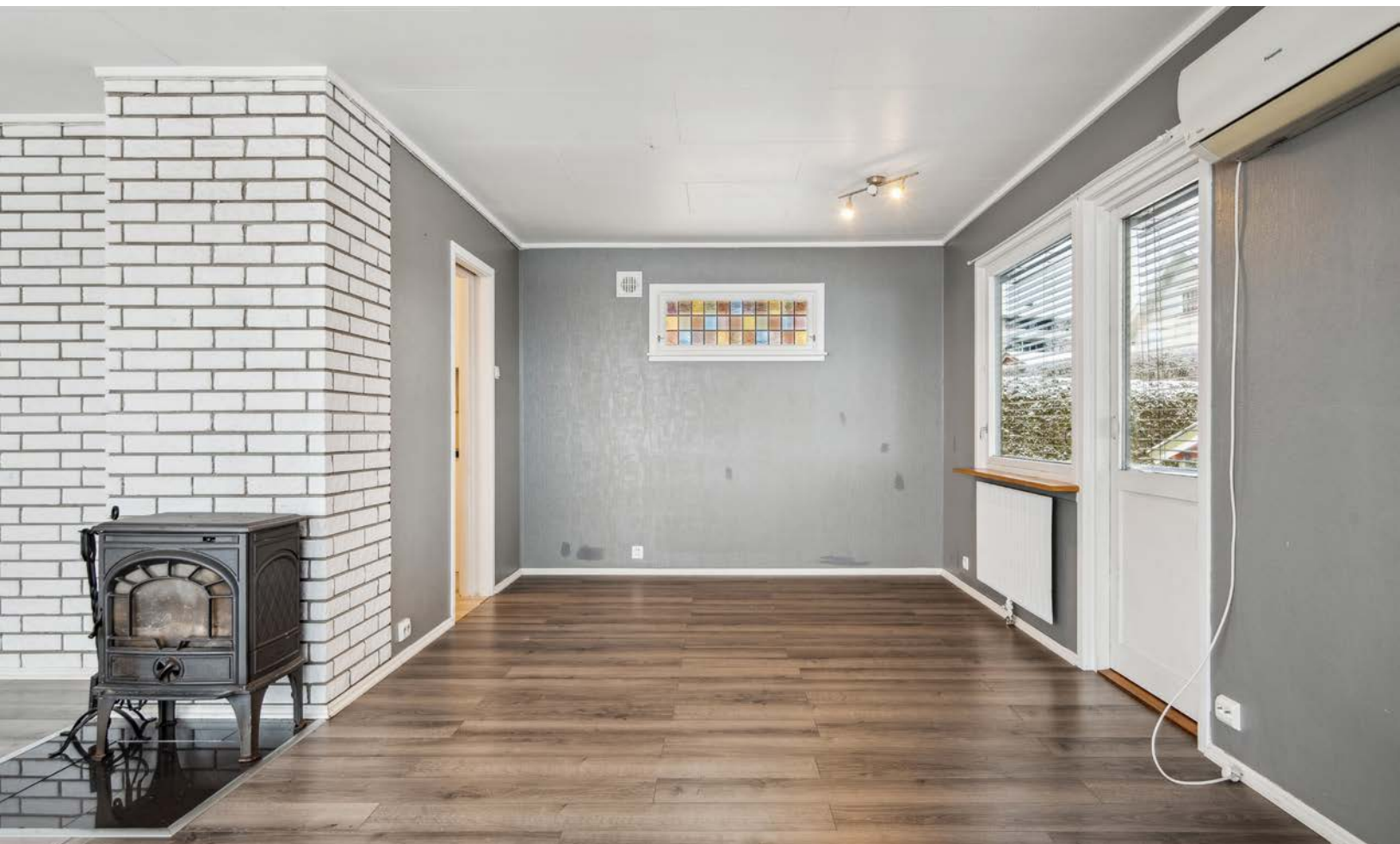


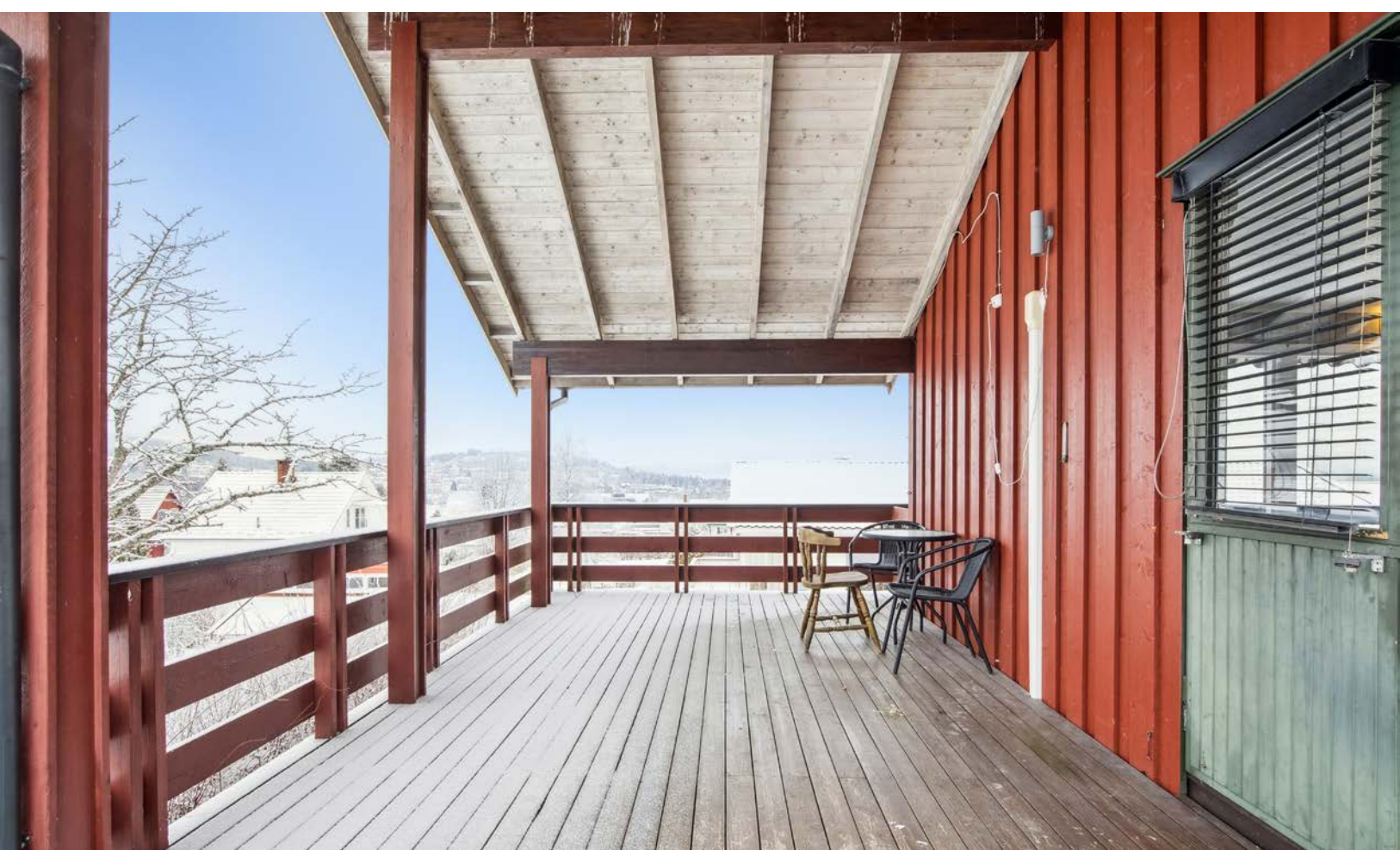
1. etasje

aktiv.























U. etasje

aktiv.









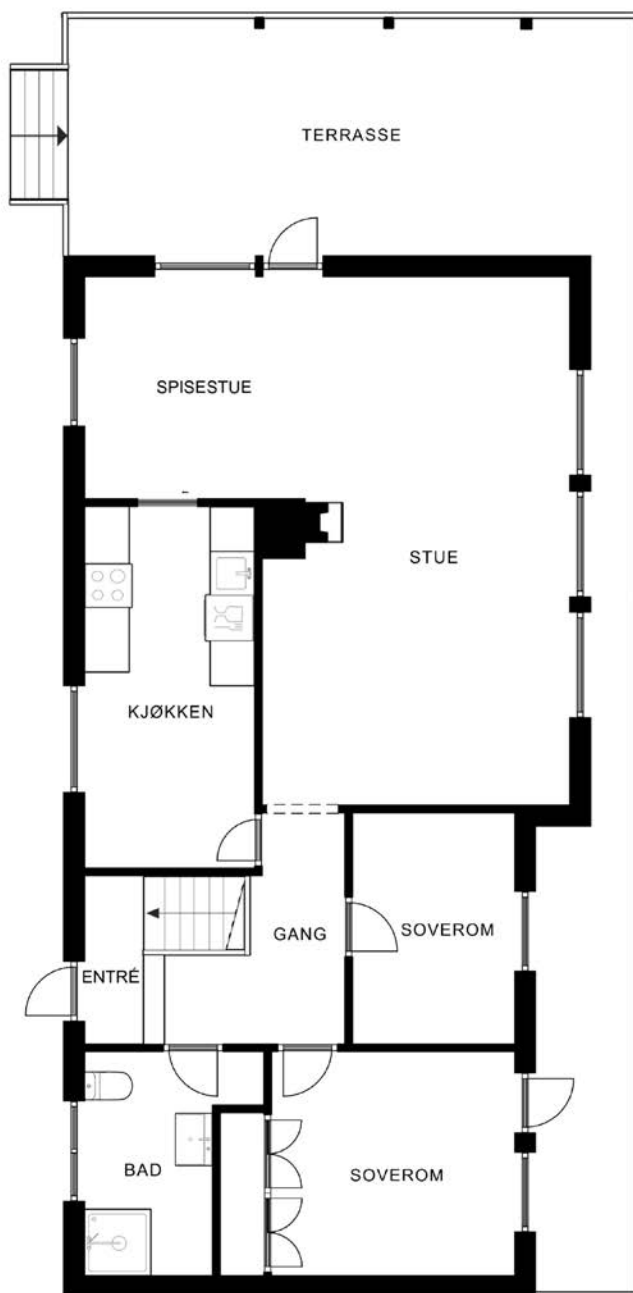








Plantegning

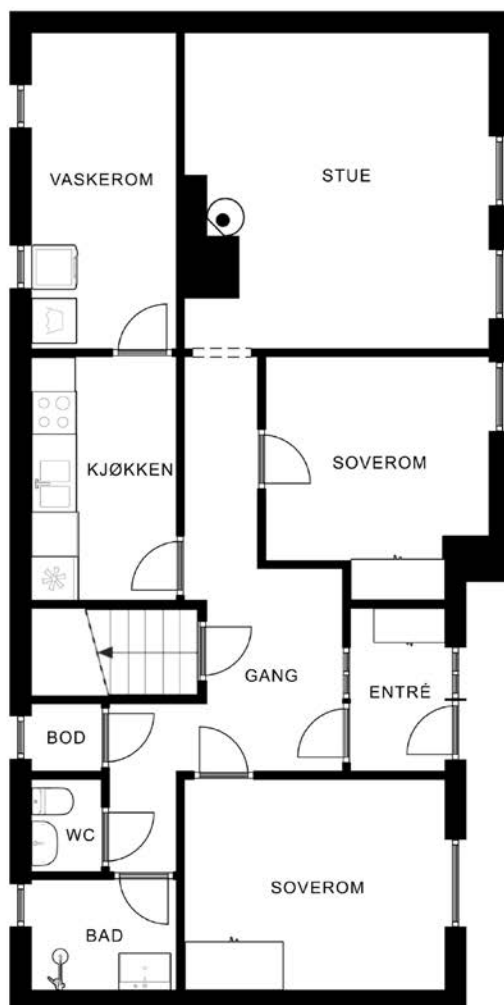


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Marivegen 10, 2208 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 29, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 26.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 14382-1726

Referansenummer: IC9486

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket var tekket med snø befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti i underetasje. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig panel. Det er målt fukt i panel samt opservert begynnende råte på syd og øst veggen. Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegger m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 10 cm mineralull. Luftig og tørt. Det er antydning til fuktmerke i undertak v/pipe. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fra 2024 med 2-lag isolerglass mot nord i underetasje. Koblet glass i kjellervindu og i blyglass vindu i stue i 1 etg. Markise over stuevindu og kjøkkenvindu. Utvendig persienne på stuevindu mot vest. Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og teakdør fra byggeår m/sideglass i underetasje. Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass i stue og terrassedør fra byggeår med koblet glass i master soverom. Takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 26 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Løst hjørne på rekkverket mot nordvest. Høyde på rekkverk er 83 cm. Trapp til terreng. Takoverbygget terrasse v/master soverom i 1 etg, på 8 m², i trekonstruksjoner. Gulv tekket med kobberplater. Rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Høyde på rekkverk er 83 cm. Takoverbygget inngangsparti på 8 m² i underetasje. Betongplate på terreng tekket med skiferheller. Vegg tekket med hvit mexistein. Tak mellom hus og garasje er ikke gjort av fagarbeider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
I underetasje er de fleste vegger og tak
overflatebehandlet i 2024.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Fliser. Malt betonggulv.
Vegger. Malt panel. Malt glassfiberstrie. Malt
slett vegg. Malt tapet. Fliser (på kjøkken i
underetasje). Panel. Malt brystning. Malt mdf.
veggplater. Hvit mexistein på brannvegg i stue i 1
etg.
Tak. Slett malt tak. Panel.

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det bør gjennomføres radonmåling.
Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i
stue i 1 etg. samt peisovn i stue i underetasje.
Det er boret hull i utført grunnmur i underetasje
i teknisk rom og i soverom mot øst. Fuktmåling
med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det
påvises fukt over normalen i teknisk rom (22%) , i
soverom er det målt 23%.
Det er foretatt fuktsøk på gulv og der er det også
påvist fukt.
Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør.
Skyvedør mellom kjøkken og stue i 1 etg.
Garderobeskap i 3 soverom (2 i u-etg. og ett i 1
etg.). Overskap i teknisk rom.

VÅTROM

"Nyere" bad. Fliser med varme på gulv, fliser på
vegger og tak-ess m/spotlight. Benk med
heldekkende vask. Speil. Frittstående klosett.
Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og
slett malt tak. Benk med porselensvask. Speil.
Dusjhjørne m/glassvegg.

KJØKKEN

Underetasje: Kjøkkeninnredning.
Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og
fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel
oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser
mellom benk og overskap. Frittstående komfyr.
Ventilator over komfyr. Noe slitt innredning.
Vannmåler og stoppekran på kjøkken. Det er en
mindre lekkasje på stoppekran.
Ventilator over komfyr.

1 etg. "Nyere" kjøkkeninnredning.
Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum
m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp
og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og
komfyr. Ventilator over komfyr. Mangler kant list
på enden av en benkeplate. Frittstående vannrør
med stoppekran.
Ventilator over komfyr.

SPESIALROM

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv samt slette malte
vegger og tak. Porselensvask. Frittstående
klosett. Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av
anlegget
Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som
kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad (1 etg.) og
kjøkken , naturlig avtrekk på toalettrom og bad i
underetasje.
Olje fyrkjele plassert i kjellerrom. Olje fyrkjele er
ikke i bruk.
200 l varmtvannsbereider, plassert i teknisk rom i
underetasjen.
Luft til luft varmepumpe fra 2009 (i 1 etg.). Huset
har elektriske panelovner og elektrisk
varmekabler i gulv på bad.
Vegghengte radiatorer for vannbåren varme.
Anlegget er ikke i drift.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i
teknisk rom og soverom og gang i underetasjen.
Ny strømmåler.
Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og grunnmur av
lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er
pusset.
Skrående terreng
Vannrør er fra byggeår og avløpsrør fra utvendig
bygg til gate er fra 2024..
Ukjent om det er en nedgravd oljetank av ukjent
type og årsmodell på eiendommen.
Hvis det er en nedgravd oljetank, bør den saneres
eller fjernes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ser ut som om huset er vertikalt delt, med 2 utleieleiligheter - som det ikke er søkt om.

Garasje

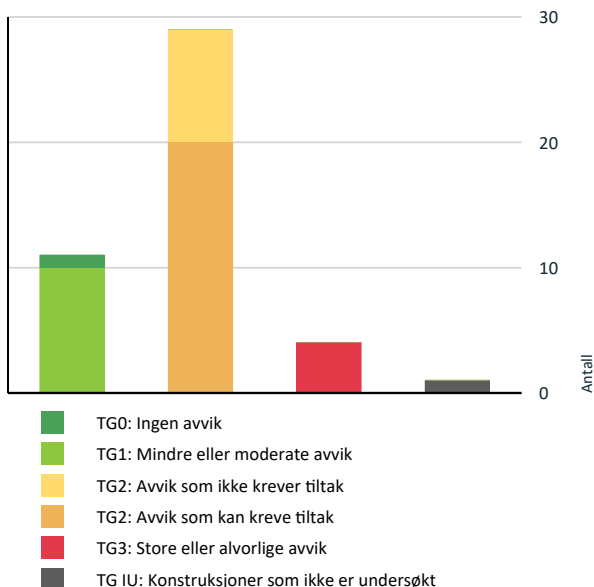
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dokkestue

- Det foreligger ikke tegninger

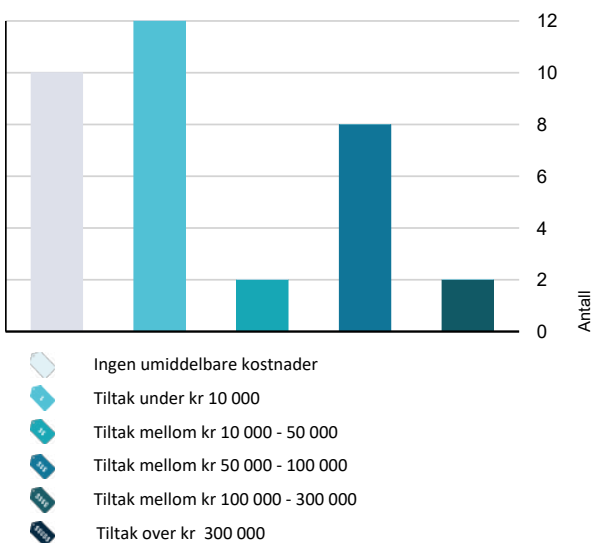
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold
Bygget er er noe ufagmessig oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	I følge leietager er det nytt avløpsrør fra husvegg til gata.
2024	Modernisering	Nye vinduer i underetasje mot nord.
2024	Modernisering	De fleste vegger og tak overflatebehandlet i underetasje.
	Ombygging	"Nyre" kjøkkeninnredning
	Ombygging	"Nyrere" bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti i underetasje

Vurdering av avvik:

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

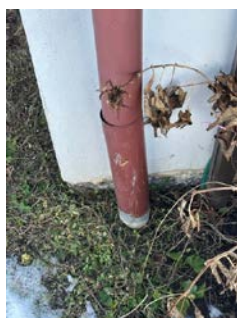
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

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

Det er målt fukt i panel samt observert begynnende råte på syd og øst veggen.

Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegger m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befarings, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Panelen må vaskes og males.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 10 cm mineralull. Luftig og tørt. Det er antydning til fuktmerke i undertak v/pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag v/pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fra 2024 med 2-lag isolerglass mot nord i underetasje. Koblet glass i kjellervindu og i blyglass vindu i stue i 1 etg. Markise over stuevindu og kjøkkenvindu. Utvendig persienne på stuevindu mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og teakdør fra byggeår m/sideglass i underetasje. Terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass i stue og terrassedør fra byggeår med koblet glass i master soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av teak inngangsdør og terrassedører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 26 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Løst hjørne på rekkverket mot nordvest. Høyde på rekkverk er 83 cm. Trapp til terreng. Takoverbygget terrasse v/master soverom i 1 etg. på 8 m², i trekonstruksjoner. Gulv tekket med kobberplater. Rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Høyde på rekkverk er 83 cm. Takoverbygget inngangsparti på 8 m² i underetasje. Betongplate på terreng tekket med skiferheller. Vegg tekket med hvit mexistein. Tak mellom hus og garasje er ikke gjort av fagarbeider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Hjørne på rekkverk i 1 etg. mot nordvest er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Reparer rekkverket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. I underetasje er de fleste vegger og tak overflatebehandlet i 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Fliser. Malt betonggulv.
Vegger. Malt panel. Malt glassfiberstri. Malt slett vegg. Malt tapet. Fliser (på kjøkken i underetasje). Panel. Malt brystning. Malt mdf. veggplater. Hvit mexistein på brannvegg i stue i 1 etg.
Tak. Slett malt tak. Panel.

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

Tilstandsrapport



1 etg.



u-etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue i 1 etg. samt peisovn i stue i underetasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i teknisk rom og i soverom mot øst. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen i teknisk rom (22%) , i soverom er det målt 20%.

Det er foretatt fuktsøk på gulv og der er det også påvist fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør. Skyvedør mellom kjøkken og stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 3 soverom (2 i u-etg. og ett i 1 etg.). Overskap i teknisk rom.



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med porselensvask. Speil. Dusjhjørne m/glassvegg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Ikke fagmessig utbedring av silicon fuger

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Ikke fagmessig siliconering av flisfuger. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet/gulvet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tiltak:

Sluk og tettesjikt bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med porselensvask, speil, samt dusjhjørne med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 - ETASJE > BAD

Generell

"Nyere" bad. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess m/spotlight. Benk med heldekkende vask. Speil. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

1 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess m/spotlight i tak. Det er flere hull i veggfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter tidligere dusjhjørne i dusjsone. Hullene er ikke tilfredstillende tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett hull i fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hull i veggfliser

1 - ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Det er ikke målt høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er helt rett og det er ikke kant v/dør. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen kant.

1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk. Smøremembran på gulv og vegger. Membran er ikke dokumentert. Det er ikke slukrist på sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil, frittstående klosett, dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte



1 - ETASJE > BAD

! TG 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

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr. Ventilator over komfyr. Noe slitt innredning. Vannmåler og stoppekran på kjøkken. Det er en mindre lekkasje på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mindre lekkasje v/stoppekran.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

"Nyere" kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator over komfyr. Mangler kant list på enden av benkeplate. Frittstående vannrør med stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler kantlist på enden av benkeplate mot syd. Frittstående vannrør m/stoppekran på kjøkken som ikke har sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter ny kantlist på benkeplate og fjern frittstående vannrør m/stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv samt slette malte vegger og tak.
Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.
Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og
vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan
ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Vurdering av avvik:

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

Mindre lekkasje v/stoppekran. Dårlig trykk i blandebatteri på bad i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad (1 etg.) og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom og bad i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom og bad i underetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmesentral

Olje fyrkjele plassert i kjellerrom. Olje fyrkjele er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Det er ukjent om olje fyrkjele er defekt eller bare stengt. Anlegget er ikke i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider, plassert i teknisk rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2009 (i 1 etg.). Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. Anlegget er ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ukjent tilstand på anlegget. Må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og soverom og gang i underetasjen. Ny strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

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

Ja El. anlegg fra byggeår.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring 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

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur 52 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderingen er basert på alder, det bør gjennomføres ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IIJ Terrengforhold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør er fra byggeår og avløpsrør fra utvendig bygg til gate er fra 2024..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Ukjent om det er en nedgravd oljetank av ukjent type og årsmodell på eiendommen.

Hvis det er en nedgravd oljetank, bør den saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om det fortsatt er en oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken bør saneres eller fjernes - hvis den er på eiendommen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1978

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

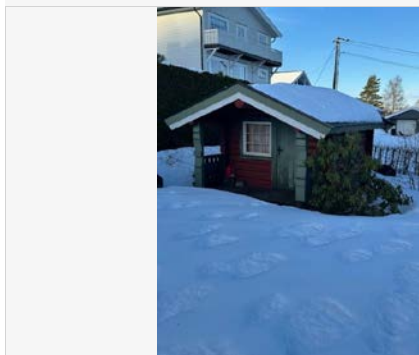
Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Tofløyet plankeport. Inngangsdør. 4 vinduer.

Innvendig er det gips på vegger og tak. Noe sprekk i betongplate. Loft ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Slitt utvendig panel. Påregn vask og maling av utvendig panel.

Dokkestue

**Anvendelse**

Dokkestue

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dukkestue, fundamentert på trepilarer. Uisolert tømmerkasse. Saltak med åser i trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

To vinduer. En plankedør.

Innvendig er det lakkert plankegulv og malt tømmervegger. Panel i tak.

Påregn vask og maling utvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

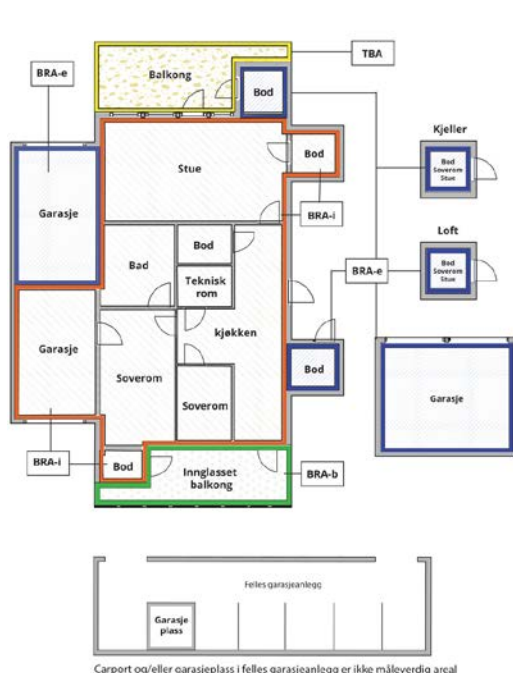
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 - Etasje	85			85	34
Underetasje	80			80	8
SUM	165				42
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Bod , Bod 2, Kjøkken , Teknisk rom , Stue , Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ser ut som om huset er vertikalt delt, med 2 utleieleiligheter - som det ikke er søkt om.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er i følge leietager nytt utvendig avløpsrør fra husvegg til gata i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	

SUM		26
SUM BRA	26	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	2
SUM		7			2
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	9
Garasje	0	26
Dokkestue	0	7

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti i nunderetasje npå 8 m2, en takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 26 m2 og en takoverbygget terrasse v/master soverom på 8 m2

Garasje

Dokkestue

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	29	140		0	915.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marivegen 10

Hjemmelshaver

Mohammad Aso Aram

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Marivegen 10, nederst i Lia i Kongsvinger. Boligen ligger nordøstvendt i skrående terreng. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Nærhet til butikker, kjøpesenter, spisesteder og jernbanen.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekt terrasert tomt. Hekk på 3 sider av eiendommen. Div. prydbusker og frukttrær. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 196 600	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2014

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kvitt. off. avgifter	26.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	26.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	26.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC9486>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250006	

Selger 1 navn
Aso Aram Mohammad

Gateadresse	
Marivegen 10	

Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2208

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250006

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aso aram Mohammad	62960c62515ba541dd2c0 c57878cf0abece87acd	08.08.2025 09:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250006

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

Nabolagsprofil

Marivegen 10 - Nabolaget Lia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Chr. Engs veg Linje 741, 749	3 min 0.3 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	9 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Marikollen skole (1-7 kl.) 291 elever, 17 klasser	24 min 1.7 km
Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	6 min 2.5 km
Vennersberg skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	7 min 3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	20 min 1.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	25 min 1.9 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	16 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	20 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Tajevegen	14 min
Fjellgata 11	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

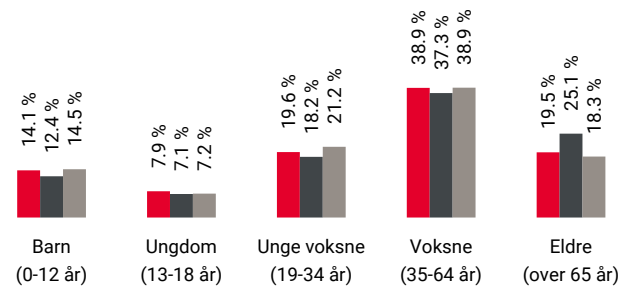
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lia barnehage (1-5 år) 101 barn	14 min 1 km
Puttara Fus barnehage (0-5 år) 135 barn	16 min 1.2 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Jernbanegata Post i butikk	10 min 0.7 km
Kiwi Kongsvinger	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



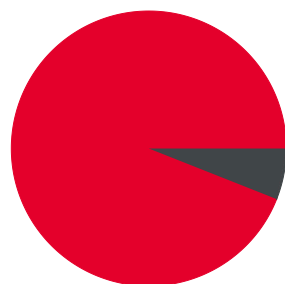
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Digerudlia ball-løkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Puttara	12 min	
	Ballspill	0.9 km	
	SKY Fitness Kongsvinger	10 min	
	Kongsvinger Treningssenter	19 min	

Boligmasse



94% enebolig
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kongssenteret

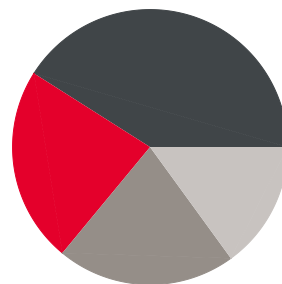
13 min



Apotek 1 Kongsvinger

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

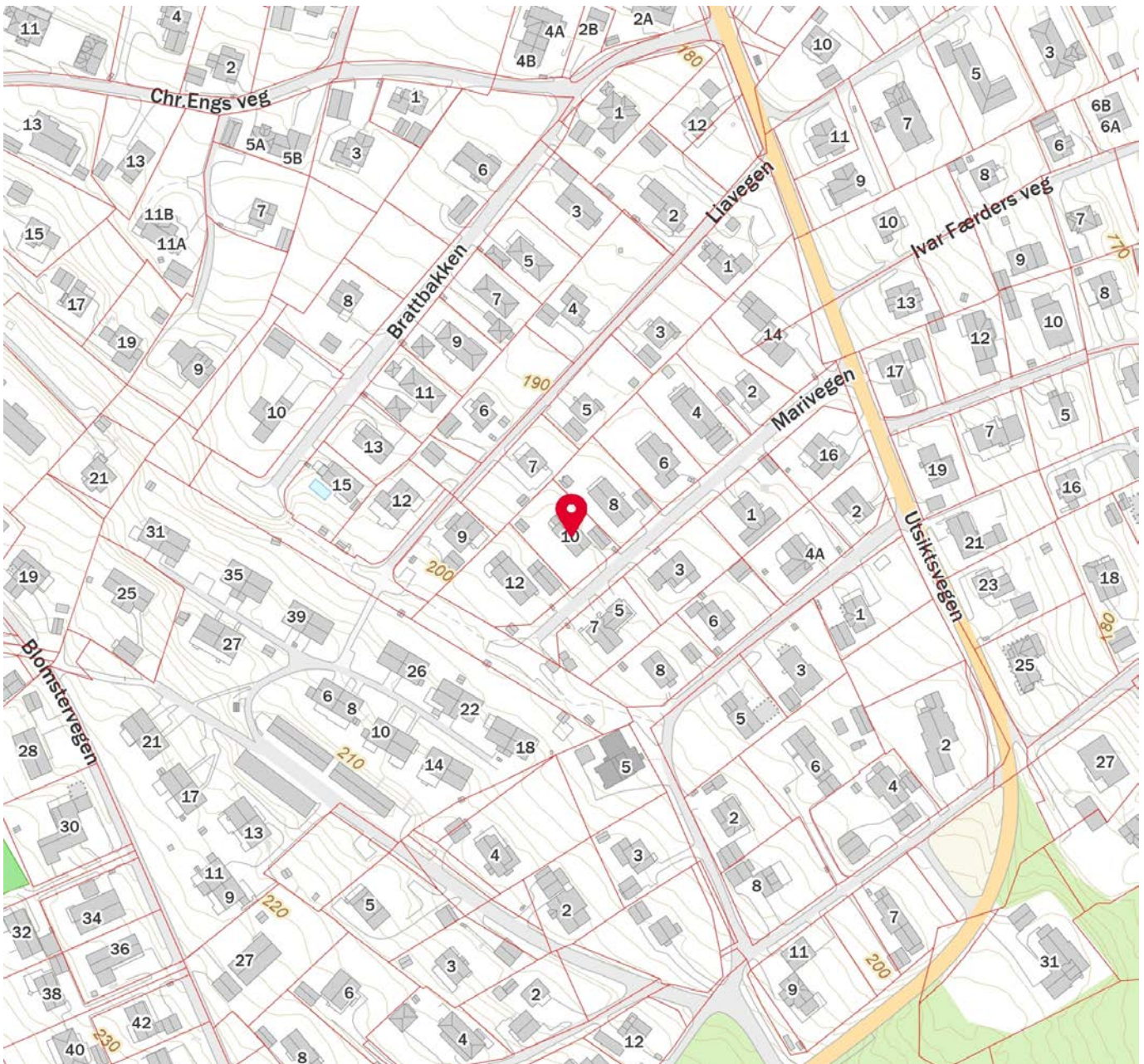
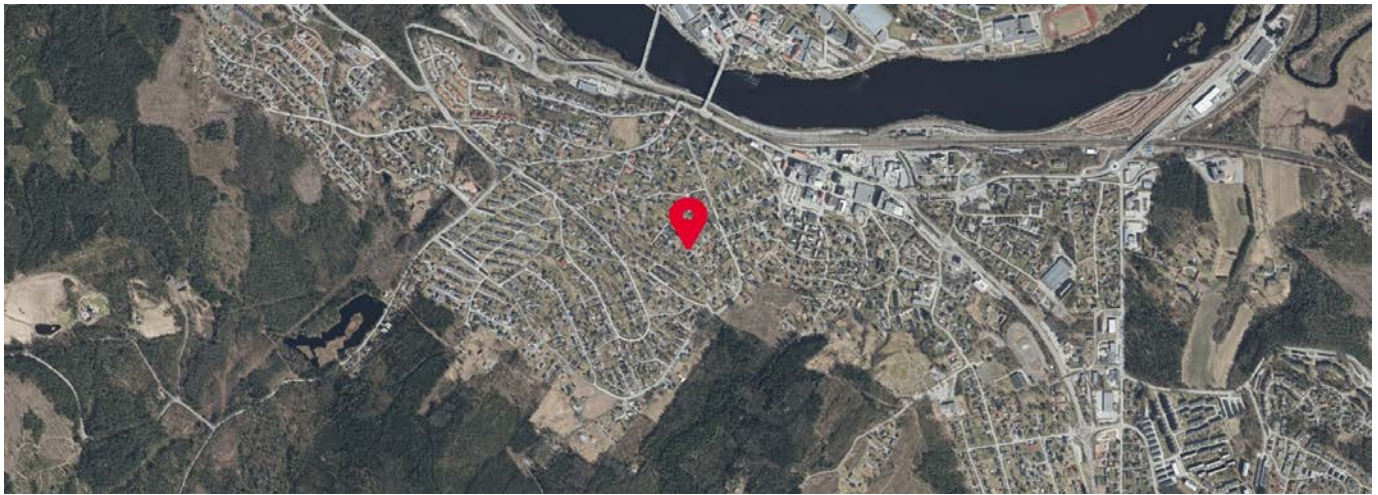
Lia

Kongsvinger

Norge

Sivilstand

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





88



BRUKSTILLATELSE.

KOMMUNEINGENIØREN

Byggested: Dejundlia Havnengen gnr. 29 bnr. 140Byggets eier: Peter Erik BørliAnsvarshavende: Trappene BørliArbeidet omfatter: Sanitert

Byggetillatelse utstedet den _____ 19____.

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 2.1.73
av Bj. BygBygget tillates tatt i bruk hva angår helt byggetBrukstillatelsen er betinget av at følgende feil rettes snarest
og senest innen 1.2.73.Luftspalte til frysrom.Før ferdigattest kan utstedes må følgende gjenstående arbeider
være utført: Luftspalte i dør til Bad/WC.Dør fra stue må sikres slik at den ikke kan åpnes enkelt
altan av bygget. Takstige må montere. Takstole må
forsterkes med en last i murene eller beregninger fremlegges.
Gjenstående arbeider i kjeller må sjekkes ferdig.

Forøvrig bemerkes: _____

Ved besiktigelsen ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende
med byggetillatelsen og de godkjendte tegninger.

Kongsvinger ingeniørkontor den _____ 19____.



SKJØTE

Kongsvinger kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar herved sin eiendom
(tomt) gnr. 29 bnr. 140 i Kongsvinger til
Per Erik Børli

for kr. 5.245,00 — femtusentohundreogfirtifem kroner.

Tomten har et areal på 1049,0 m², hvorav 125,0 m² til veggrunn,
jfr. kart, oppmålings- og skylddelingsforretning datert 29/6 - 1961

Salget gjelder avskoget mark ned til trær med 12 cm tverrmål i brysthøyde.

Kommunen, og andre tomteeiere (festere) etter anvisning fra kommunen, har rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten og til å foreta nødvendig vedlikehold av disse. Erstatning for eventuell forvoldt skade fastsettes ved voldgift av herredsagronomen og en representant for festeren. I mangel av enighet kan hver av partene bringe tvisten inn for sorenskriveren i Vinger og Odal til endelig avgjørelse.

Det tas videre forbehold om rett til legging av kabel (eller til stolpefester) for framføring av elektrisk kraft, til veglys og telefon uten erstatning.

Hvis tomten ikke er bebygd innen 2 år etter at den er tilvist, har kommunen rett til å innløse tomten til kostpris med tillegg av mulig innbetalt refusjon for opparbeidelse av veg m. m.

Kongsvinger den

KONGSVINGER KOMMUNE

Norvald Strand
ordfører

Det bekreftes at Norvald Strand har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Per Sakhoig

Lari Lissliansen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Marivegen 10
2208 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre