



**aktiv.**

Ole R. Gjems veg 13, 2212 KONGSVINGER

**Eldre enebolig med svært  
sentrumsnær beliggenhet \* Nytt  
bad**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Amelia Åsengen

**Mobil** 455 13 220

**E-post** amas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 486 350,-  
**Selger:** Lyle Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 191/210 kvm  
**Tomtstr.:** 1142.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 155  
**Oppdragsnr.:** 1202250089

# Eldre enebolig med svært sentrumsnær beliggenhet \* Nytt bad

Ønsker du deg en enebolig nær sentrum?

Da må du ta en titt på denne boligen på Gjemselund, et steinkast unna det meste Kongsvinger har å by på. Her bor du rett ved siden av Gjemselund stadion, der KIL fotball spiller sine kamper og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Rett nedenfor ligger strandpromenaden, en populær gangveg langs Glomma.

Huset og garasjen ble bygget i 1959, og har i hovedsak eldre standard. Lekkert nytt flislagt bad. Bergvarmeanlegg, og vannbåren varme via radiatorer. Ny takteking. Boligens hovedplan inneholder bla. stue, kjøkken, bad, 3 soverom og en overbygget terrasse. I kjelleren er det vaskekjeller, badstue, fyrrom og ellers godt med bodrom. Hage med gode solforhold.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 36 |
| Tilstandsrapport .....  | 39 |
| Egenerklæring .....     | 68 |
| Energiattest .....      | 73 |
| Nabolagsprofil .....    | 78 |
| Budskjema .....         | 87 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 191 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 210 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, vaskekjeller, badstue, fyrrom, 4 boder

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod (bak trapp)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nedforing for rør i trapperom er kun med 189,5cm høyde under, men medregnet disse 2m<sup>2</sup> i areal for ordens skyld (marginalt under 1,9m).

Kjeller har 207cm i trapperom og ellers i ca. 210-215cm. Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate i kjeller.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1142.9 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, rikelig med diverse pryd-, bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Et flettverksgjerde rundt med port mot parkering. Solrik tomt.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Gjemselund i Kongsvinger sentrum, med alle bymessige fasiliteter du kan tenke deg bare et steinkast unna. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, rett ved siden av Gjemselund stadion, der KIL fotball spiller sine kamper, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Rett nedenfor ligger strandpromenaden, en populær gangveg langs Glomma som er et yndet sted for turgåere og mosjonister. Det er noe begrenset utsikt mot nord, da eiendommen grenser mot et bygg med matbutikk og leiligheter.

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

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger. Boligområdet grenser også til leilighetsbygg, næringbygg og idrettsanlegg.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barna i dette området sokner til Langeland barneskole (ca 1,1 km).

Ungdomsskoleelevene sokner til storskolen KUSK- Kongsvinger ungdomsskole (ca 1,3 km). Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland Barnehage, ca. 0,9 km.

Eiendommen ligger midt i smørøyet med gangavstand til det aller meste. Perfekt for den aktive! Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane og tennis. I byen ellers finnes også dansestudio, kulturskole, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en løpetur,

og byen har flere treningssentre.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kongsvinger har gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Til stasjonen er det ca 1,4 km.

### **Bygningssakkyndig**

Melbye Bygg og Takst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig:

Enebolig fra 1959. Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset sementstein, betong eller ytong over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv etasjeskiller. Salet sperrekonstruksjon m/takro av rupanel (vært en fuktskade over soverommet bak bad og takro er her skiftet). Loft isolert m/mineralull. Taktekkingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Bygningen har originale trevinduer med koblet glass samt isolerglass fastkarmer i stue. Terrassedør m/3-lags glass fra 1989. Nytt badersvindu m/2-lags glass fra 2022. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass (merket 25.04.19). 11m2 Betongbalkong fra stue m/sperretak tekket med plastplater. Metall rekkverk. Levegg på ende m/innlistet strukturglass. Betong entretrapp m/metall rekkverk. Natursteinsheller på mark utenfor og det er et enkelt 11m2 sperretak på søyler m/plastplater. Betongtrapp uten rekkverk til stueterrasse.

Garasje:

Enkelgarasje i murverk fra 1959 med pulttak av tre tekket med metallplater. Inv betonggulv og panelet himling. Tofløyet treport. I bakkant er et åpent lagringstak for søppeldunker.

Påpeker det er råte i nedkant dør og salutslag på vegg inv. samt noen mindre riss/sprekk/avskalling. Renne mangler på tilbygget lagringstak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Dette er en meget kjent rørlegger/aktør lokalt som tok seg av totalrenovering av badet.

Arbeid utført av Vinger flis og Bad/Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Dette er som sagt gjort av lokal kjent håndtverker med mye erfaring og bra renome

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Jeg regner med at der er automatikk i dette at rørlegger har gitt vider beskjed

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke drenert og bygget gir bilde av det i kjelleren. Men situasjonen har vært slik i de årene jeg har eid det og ikke blitt verre.

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

Ja

Beskrivelse: Der er en sprekk i peismuren i stua.

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

Ja

Beskrivelse: I kjelleren i det innerste rommet er det to sprekker i muren.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet ut til automatisk sikring ifm at det ble inninstallert bergvarme system

Arbeid utført av Bygdeelektrikeren i Kongsvinger

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

Ja

Beskrivelse: Elektriker har sendt inn info om anlegget

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er en lokal tømrer med eget firma. Solid arbeid utført med godt materiale hvor det ble byttet ut takstener. Taket er tett.

Arbeid utført av: Husker ikke men har papirene om det skulle være aktuelt

## **Innhold**

Kjeller: Trapperom, gang, vaskekjeller, badstue, fyrrom, 4 boder

1. etasje: Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod (bak trapp)

I tillegg er det loft med lagringsplass.

## **Standard**

Boligen har eldre boligstandard. Det er utført større påkostninger/vedlikehold i senere år med bl.a. ny takteking, bergvarmeanlegg og nytt bad, men også en del eldre bygningssdeler som over tid krever vedlikehold.

Overflater:

Gulv: Vinylbelegg, parkett i stue, laminat i et soverom og heltregulv i et soverom.

Oppførede teppefliser i trapperom kjeller, ellers åpne betonggulv.

Vegger: Malte/tapetsette plater og malt panel i entre/gang. Kjeller har panel i trapperom, ellers åpne konstruksjoner.

Himlinger: Malte plater, behandlet vekselpanel i entre/gang og takess plater i stue.

Dobbel teglpipe og åpen peis i stue. Sotluker i fyrrom. Malt tretrapp m/lakkerte trinn.

Rekkverk av stående spiler. Innvendig har boligen finèrdører samt fabrikkmalt formpresset speildør til bad. Strukturglass i dør mot vindfang. Malte speildører i kjeller.

Kjøkken:

Original plassbygget 2-sidig innredning m/malte fronter. Respatex benkeplate samt rustfri plate m/doble kummer. Nisje/plass for oppvaskmaskin (smal type) og komfyr m/ventilator over. Vinylbelegg mellom under- og overskap.

Bad:

Lekkert flislagt bad med malt himling m/downlights. Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Inneholder badekar, dusjhjørne m/glassvegger, gulvstående toalett og baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys. Bad er opplyst bygget av Comfort/Vinger flis og bad.

Vaskekjeller:

Gammeldags vaskekjeller med overflater av betong/puss. Stort dobbelt vaskekar m/2 greps blandebatteri. Eldre dusjkabinett m/plastvegger, forheng og 2 greps blandebatteri. Støpjernsluk. Veggventil som ventilasjon.

Badstue:

Eldre badstue i kjeller m/panelkledninger og benk. Elektrisk ovn.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for badet med fordeling over vaskekar i kjeller. Ellers eldre kobberrør i kjeller og kjøkken.

Det er i all hovedsak avløpsrør av plast som er relativt nytt til badet, men rør til kjøkken og bunnledning er originale støpjernsrør.

194 liter vv-bereder fra 2018.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte spalteventiler under vinduer i soverom og veggventil i kjellertrapp.

Det er installert CTC varmepumpe m/energibrønn i 2018. Spesielt og kun vurdert på bakgrunn av alder. Eldre radiatoranlegg.

Sikringsskap modernisert med automatsikringer.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendige trapper - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler rekkverk på ene siden hvor det innerst er i overkant av 50cm høydeforskjell. Et riss i hjørne av betongtrinn hvor rekkverksstolpe er innstøpt. Det mangler plastplater i ytterkant/hjørne og det er påvist råte i sperrekonstruksjonen hvor disse mangler. Tendens til råte i nedkant spilevegg samt litt pløser i maling.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Plastplater som mangler må erstattes med nye og råteskadede konstruksjoner skiftes ut.

Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Ved radiator/under vindu i soverom (bak badet) er det fuktskade i vegg/gulv (ikke målt fukt i konstruksjonen befaringsdagen, opplyst som følge av tidligere taklekkasje, men påpeker også rør fra radiator «svetter»/lekker litt). Det er også en del riss/oppsprekk ved plateskjøter ved vinduer og dører samt i himling. Laminat er ufagmessig lagt med liten endeforskyvning og ulistet- har sprukket opp i skjøter. Teppeflis i kjeller er ujevne i skjøter og mangler delvis mot gavl. under trapp. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. De fleste flater er eldre. Tiltak vil være avhengig av individuelle krav og estimat er kun satt for utbedring av skadene i soverom.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Det er irr på rør. Alder gjelder kobberrør. Irr på eldre kobberrør/koblinger, men også litt på ender av fordelere til rør-i-rør. Dråpe på ene ende av fordeler, men usikkert om dette også kan være kondens (kaldtvannsfordeler). Klamring var mangelfull på et rør i fyrrom. Dråpe på rørkobling over vannmåler. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Vannbåren varme - Det er eldre radiatoranlegg. Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Svært gammelt og noen reguleringsventiler var trege/satt fast. Lekkasje ved ventilen i soveromet bak bad og det kom dråper ved reguleringsventil på radiator i gang ved funksjonstesting av kranen.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Branntekniske forhold - Brannslökkingsapparat er eldre modell merket ABE- disse er fra før 1997. Må byttes ut.

Kjøkken > Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.  
En skapdør mangler samt en del bruksslitaser. Sideskroget ved kum mot dør har større oppsprekk. Beleggskjøten er oppsprukken. Blandebatteriet lekker rundt selve kranen ved tapping. Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det er påregnelig med utskiftning av kjøkkenkran som lekker ved tapping samt en del utbedringer av innredning og estimat er satt for dette (ikke estimat for helhetlig utskiftning av kjøkken).

Vaskekjeller - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom er utgått, mangler tettesjikt og forsert avtrekk. Litt skade i kant av vaskekar. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Imidlertid krever et våtrom idag tettesjikt og forsert avtrekk samt nyere sluk og rør for TG1.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Kun bortledningsrør på mark litt ut (det ene lagt nokså langt ut på flatt terreng). Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon -Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På baksiden litt pløsing i maling og partiell råte i kledning. Konsekvens/tiltak: Pløser bør skrapes/males på nytt, men det kan ikke utelukkes at dette fremkommer på nytt (ved f.eks. tidligere bruk av linoljemaling er det ofte vanskelig å bli kvitt pløsing i malingsoverflate). Det er normalt ikke lufting bak kledning på eldre hus og fungerer med avviket, men skal boligen kles om bør det etableres luftespalte bak panel.

Vinduer -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. 2 vinduer m/sprekk i kjeller (et manglet innervindu), litt skader i karm/ramme terrassedør. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Over tid vil det være påregnelig å modernisere alle vinduer mtp. på både elde/slitasje, men også mindre god isolasjonsverdi.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taket er enklere konstruksjon (ikke dagens krav til styrke på sperrer). Gulvet heller litt utover, men mulig anlagt med fall. Mindre riss ved trappen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn -Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Pipe og ildsted - Åpen røykrørsinnføring for tidligere oljefyr i pipe, men mulig av mindre betydning da dette røykløpet ikke lenger virker å være ibruk. Sotluken var tettet med mineralull, men pipedelen ser ut å ha et foringsrør. Litt rust og rennestriper ved sotluker. Peiskappen og pipeoverflate har mindre riss/sprekk. Konsekvens/tiltak: Røykrørsinnføring i fyrrom som ikke lenger er ibruk bør igjenmures. Sist tilsyn på pipe/ildsted registrert 2010 (feiring 2024). Det anbefales nytt tilsyn av feiervesen da det er 15år siden sist samt at dette er et "spesialfelt". Litt rennestriper etter sotvann tyder på noe fukt ned pipen (enten som nedbør eller kondens).

Rom Under Terreng -Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er påvist isopor og plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Isoporisolasjon er heller ikke tillatt idag uten tildekning av brannhemmede materialer (her er det trepanel). Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. 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. Det anbefales at påføringskonstruksjoner med plastisolasjon

og trepanel fjernes både mtp. faren ved brann (røyk/farlig avgassing ved brann) og risiko for fuktskader i treverket mtp. fuktvandringen. Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandringen idag. Tiltak med drenering må utføres for å bedre forholdet, men hvor nødvendig dette vil være er avhengig av utvikling og bruken av kjeller (åpen mur tåler litt fuktvandring selv om saltutslag etc. vil fremkomme. God ventileringsbør isåfall etableres. Forekommer fritt eksponert vann vurderes det at kjeller må redrenes).

Innvendige trapper -Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kjellerdører - Låsekasse/vrider vaskekjeller-dør er demontert/går ikke å lukke. 2 dører manglet plast på dørhåndtak og dørene er i varierende grad malt. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med noe utbedring av kjellerdører.

Avløpsrør -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alder gjelder støpjernsrør. Disse har en del rust utv. Konsekvens/tiltak:Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Gjelder støpjernsrørene.

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

Elektrisk anlegg - Selv om bl.a. sikringsskap og bad er modernisert senere år er el-opplegg ellers i stor grad eldre. Ikke fremlagt samsvarserklæringer for el-arbeider. Påvist mangler deksel på en bryter i kjeller. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og avvik med deksel/eldre el-opplegg i boligen.

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

Grunnmur og fundamenter -Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er en del sprekker. Bl.a.: Større skråsprekk i skillevegg fyrrom/bodrom utenfor badstue. Vertikalsprekk på langvegg/yttervegg i

boden utenfor badstuen. Det er horisontalriss i overkant ved hvelv i de fleste rom, men dette blir grøvre sprekker i enden mot stueterasse. Skråsprekk i vaskeromsvegg ved hulltagning til rør og en del forekomster av mindre riss. Sprekker bør observeres om endrer seg. Tiltak vurderes nødvendig om de endrer seg, evt. kan det være fungerende om de er stabile uten endring.

Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes (spesielt mtp. fuktvandring påvist i kjeller).

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. VTEK17 tilsier at ved svakere fall enn 1:100 kreves oppkant av vanntett sjikt på 15mm på terskel- dette synes ikke være utført. Det er litt fuktbelastning i nedkant gerrikter (tendens til flass). VTEK17 tilsier at Nedsenk skal være minst 1cm om ikke fallet er min 1:50

80cm ut fra sluk. Konsekvens/tiltak:Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Ingen dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Siden det er vanskelig å verifisere tettesjiktet bør dokumentasjon innhentes om mulig.

Badstue > Overflater og konstruksjon - Det er fuktskjolder i panel mot yttervegg, men ikke målt fuktig befaringsdagen. Det er manglende ventilasjon, kun en ventil ved gulv, men denne er tettet utenifra. Badstudøren tar en del i terskel. Ukjent/usynlig konstruksjon forøvrig. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd for badstuovn. Konsekvens/tiltak: Konstruksjon må undersøkes nærmere for å avdekke tilstand, evt. innhent dokumentasjon på oppbygging om mulig. Ventilering må utbedres. Badstuovn virker til å fungere, men må funksjonsprøves over tid for å avdekke tilstand og det er usikkert hvor lenge den vil fungere.

TGIU - Ikke undersøkt:

Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eiendommen er tilknyttet fiber.

### **Parkering**

Garasje.

### **Forsikringsselskap**

Eika

### **Diverse**

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 10.09.2024 og siste tilsyn var 10.02.2010.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. CTC varmepumpe m/ energibrønn i 2018. Eldre radiatorer. På badet er det elektriske varmekabler. Åpen peis i

stue.

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

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønster.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 400 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 19 152

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 7 608,-

Feiing kr 975,-

Renovasjon kr 4 276,25

Ab.Gebyr vann kr 3 093,50

Ab.Gebyr avløp kr 2 887,50,-

Målerleie kr 312,50

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 29,50 og forbruk avløp per m3 kr 28,63.

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

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **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 51, bruksnummer 155 i Kongsvinger kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Enebolig - Tatt i bruk 01.01.1959

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Huset er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på enebolig+garasje fra 1958, men det er avvik fra disse. Noe endring av planløsning: Tidligere toalett og bad sammenslått til stort bad. Badstu i kjeller er ikke med på tegning. 2 mindre boder er slått sammen til en stor. Ett soverom på hovedplan er merket som kontor på tegning. 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**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og hensynssone H320\_175 - Flomfare.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Plan Id 8510-4 - Brugata Glomma

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.04.1987

Delareal 320 m

Formål Kjørevei

Delareal 823 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Området på Gjemselund stadion er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse, men det foreligger ingen planer som berører/inkluderer eiendommen pr. 05.06.25.

Bebyggelsen ved Gjemselund er utsatt for 200 årsflom. For sikre eksisterende bebyggelse og treningsarealene, samt legge til rette for ny utvikling ønsker kommunen derfor å få bygget flomverk ved Gjemselund dimensjonert for 200-års flom. Kommunen har fått utarbeidet et løsningsforslag for flomvollen. Dette forslaget danner grunnlag for den pågående jobben nå med å sikre finansiering av prosjektet. Kilde: Kongsvinger kommuner sin hjemmeside

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## 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.

Det er mulighet for rask overtakelse.

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**

3 400 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

85 000 (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))

---

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (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 86 350

### **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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 123 200,-  
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

### **Ansvarlig megler**

Amelia Åsengen  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
amas@aktiv.no  
Tlf: 455 13 220

### **Ansvarlig megler bistås av**

Amelia Åsengen  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
amas@aktiv.no  
Tlf: 455 13 220

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

07.07.2025



Velkommen til Ole R. Gjems veg 13!



Svært sentrumsnær beliggenhet på Gjemselund.





Velkommen inn! Boligen har har i hovedsak eldre standard.



Vinkelformet stue med åpen peis.



Det er god plass til sofagruppe og spisestue.



Stue



Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer.



Fra stuen er det adkomst ut til terrassen.



Overbygget terrasse med betonggulv.



Det er åpen og fin beliggenhet, og solforholdene er gode.



Eldre kjøkken med plassbygget innredning m/malte fronter.



Kjøkken



Lekker flislagt bad som er rehabilitert i nyere tid av fagfolk.



Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Det er varmekabler i gulv.



Soverom 1



Soverom 1 med plassbygde skap.



Soverom 2



Soverom 3 har plassbygde skap.



Gang



I kjelleren er bla. vaskekjeller, badstue, fyrrom og ellers godt med bodrom.



Vaskekjeller



Enboligen har nyere takteking.



Enkel garasje som er bygget samtidig med huset i 1959.



Her bor du kun et steinkast unna det meste Kongsvinger har å by på. I bygget i bakgrunnen er en KIWI butikk.



Koselig hage med gode solforhold.

# Plantegning

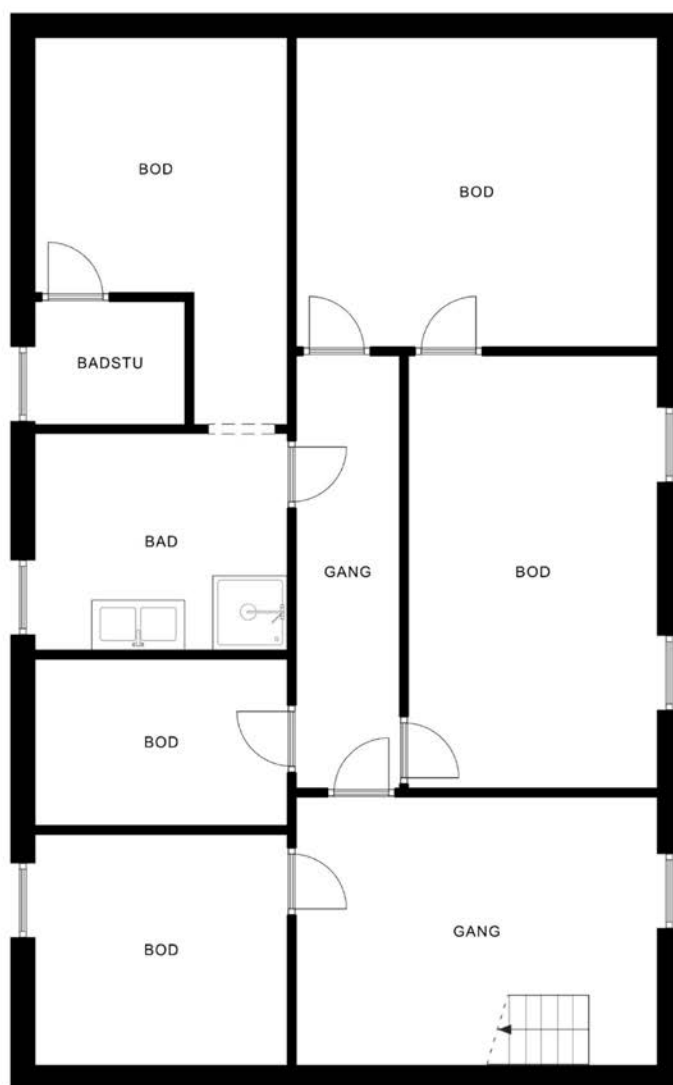


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**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



Ole R. Gjems veg 13, 2212 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 51, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 30.06.2025

Oppdragsnr.: 13377-1794

Referansenummer: ZB7609

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

*Lars Oskar Melbye*

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Salet sperrekonstruksjon m/takto av rupanel (vært en fuktskade over soverommet bak bad og takto er her skiftet). Loft isolert m/mineralull. Taktekingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har tømmermannspanel.

Bygningen har originale trevinduer med koblet glass samt isolerglass fastkarmer i stue. Terrassedør m/3-lags glass fra 1989. Nytt baderomsvindu m/2-lags glass fra 2022. Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass (merket 25.04.19).

TERRASSER ETC:

11m2 Betongbalkong fra stue m/sperretak tekket med plastplater.

Metall rekkverk. Levegg på ende m/innlistet strukturglass.

Betong entretrapp m/metall rekkverk. Natursteinsheller på mark utenfor og det er et enkelt 11m2 sperretak på søyler m/plastplater. Betongtrapp uten rekkverk til stueterasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, parkett i stue, laminat i et soverom og heltregulv i et soverom. Oppførede teppefliser i trapperom kjeller, ellers åpne betonggulv.

Vegg: Malte/tapetsette plater og malt panel i entre/gang. Kjeller har panel i trapperom, ellers åpne konstruksjoner.

Himling: Malte plater, behandlet vekselpanel i entre/gang og takess plater i stue.

Dobbel teglpipe og åpen peis i stue. Sotluker i fyrrom.

Malt tretrapp m/lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler.

Innvendig har boligen finerdører samt fabrikk malt formpresset speildør til bad. Strukturglass i dør mot vindfang. Malte speildører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad opplyst utført av Comfort/Vinger flis og bad. Malt himling m/downlights. Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne.

Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett.

Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys.

Vaskekjeller

Gammeldags vaskekjeller med overflater av betong/puss. Stort dobbelt vaskekar m/2 greps blandebatteri. Eldre dusjkabinett m/plastvegger, forheng og 2 greps blandebatteri. Støpjernsluk. Veggventil som ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Original plassbygget 2-sidig innredning m/malte fronter. Respatex benkeplate samt rustfri plate m/doble kummer. Nisje/plass for oppvaskmaskin (smal type) og komfyr m/ventilator over. Vinylbelegg mellom under- og overskap.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Eldre badstue i kjeller m/panelkledninger og benk. Elektrisk ovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for badet med fordeling over vaskekar i kjeller. Ellers eldre kobberør i kjeller og kjøkken. 194 liter vv-bereder fra 2018.

Det er i all hovedsak avløpsrør av plast som er relativt nytt til badet, men rør til kjøkken og bunnledning er originale støpjernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte spalteventiler under vinduer i soverom og veggventil i kjellertrapp.

Det er installert CTC varmepumpe m/energibrønn i 2018. Spesielt og kun vurdert på bakgrunn av alder. Eldre radiatoranlegg.

Sikringsskap modernisert med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset sementstein, betong eller ytong over støpte fundament/kjellerulv. Støpt hvelv etasjeskiller.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

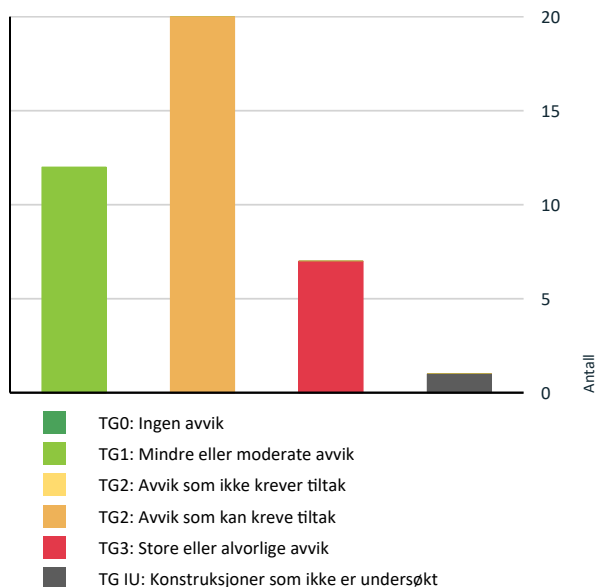
Noe endring av planløsning: Tidligere toalett og bad sammenslått til stort bad. Badstu i kjeller er ikke med på tegning. Anfører også at soverom 3 hovedplan er merket som kontor på tegning.

## Garasje

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

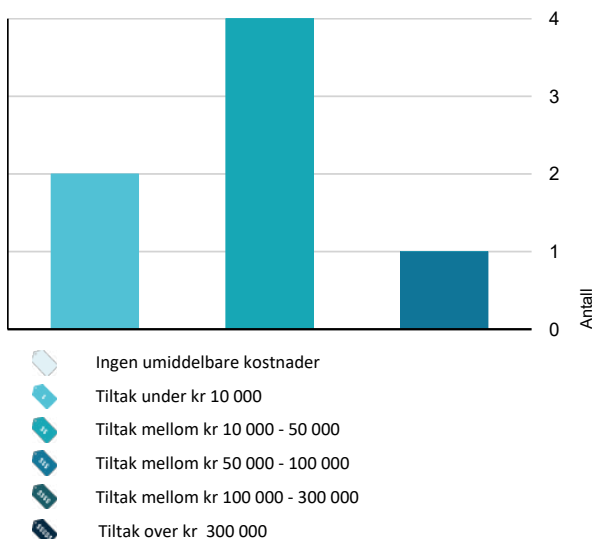
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                             |                             |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Eldre boligstandard, men nyere bad.

**Vedlikehold**  
Det er utført større påkostninger/vedlikehold i senere år med bl.a. ny takteking, bergvarmeanlegg og nytt bad, men også en del eldre bygningsdeler som over tid krever vedlikehold (se under konstruksjoner).

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

### TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kun bortledningsrør på mark litt ut (det ene lagt nokså langt ut på flatt terreng).

**Konsekvens/tiltak**

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

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På baksiden litt pløsing i maling og partiell råte i kledning.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Pløser bør skrapes/males på nytt, men det kan ikke utelukkes at dette fremkommer på nytt (ved f.eks. tidligere bruk av linoljemaling er det ofte vanskelig å bli kvitt pløsing i malingsoverflate). Det er normalt ikke lufting bak kledning på eldre hus og fungerer med avviket, men skal boligen kles om bør det etableres luftespalte bak panel.



Partiell råte



Tidligere og nye pløser i maling

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Salet sperrekonstruksjon m/takro av rupanel (vært en fuktskade over soverommet bak bad og takro er her skiftet). Loft isolert m/mineralull. Sverte langs takfot, men ikke målt fuktig og tekking ink. underlagspapp opplyst ny ca 2019. Det er ikke spesielle luftespalter ved raft, men isolering ligger heller ikke tett mot undertaket.



Gammel sverte synes på takro, men ikke målt unormal fukt.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har originale trevinduer med koblet glass samt isolerglass fastkarmen i stue. Terrassedør m/3-lags glass fra 1989. Nytt baderomsvindu m/2-lags glass fra 2022.

### Vurdering av avvik:

- 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 treverket.

2 vinduer m/sprekk i kjeller (et manglet innervindu), litt skader i karm/ramme terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Over tid vil det være påregnelig å modernisere alle vinduer mtp. på både elde/slitasje, men også mindre god isolasjonsverdi.



Sprukket vindu kjeller



Større kondensslitasje



Skader på terrassedørens anslagside (ser ut å være brutt opp).

## TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass (merket 25.04.19).



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

11m2 Betongbalkong fra stue m/sperretak dekket med plastplater. Metall rekkverk. Levegg på ende m/innlistet strukturglass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Taket er enklere konstruksjon (ikke dagens krav til styrke på sperrer). Gulvet heller litt utover, men mulig anlagt med fall. Mindre riss ved trappen.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## TO 3 Utvendige trapper

Betong entretrapp m/metall rekkverk. Natursteinsheller på mark utenfor og det er et enkelt 11m2 sperretak på søyler m/plastplater. Betongtrapp uten rekkverk til stueterasse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på ene siden hvor det innerst er i overkant av 50cm høydeforskjell. Et riss i hjørne av betongtrinn hvor rekkverksstolpe er innstøpt.

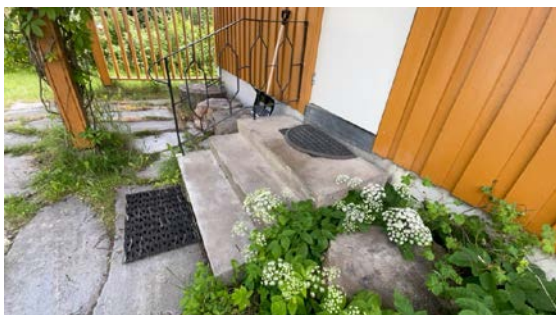
Det mangler plastplater i ytterkant/hjørne og det er påvist råte i sperrekonstruksjonen hvor disse mangler. Tendens til råte i nedkant spilevegg samt litt pløser i maling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Plastplater som mangler må erstattes med nye og råteskadede konstruksjoner skiftes ut.

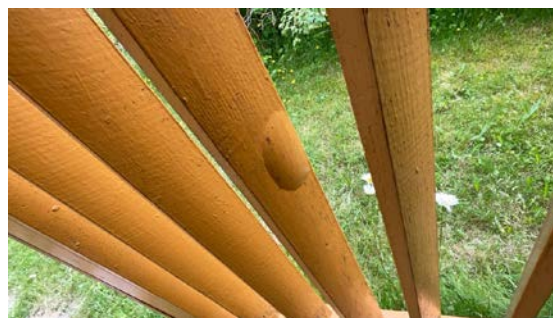
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp uten rekkverk på en side (over 50cm høydeforskjell på toppen)



Takplater mangler. Råteforekomster



Pløsing i spilevegg

## INNENDIG

## TO 3 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, parkett i stue, laminat i et soverom og heltregulv i et soverom. Oppforede teppefliser i trapperom kjeller, ellers åpne betonggulv.

Vegg: Malte/tapetsette plater og malt panel i entre/gang. Kjeller har panel i trapperom, ellers åpne konstruksjoner.

Himling: Malte plater, behandlet vekselpanel i entre/gang og takess plater i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Ved radiator/under vindu i soverom (bak badet) er det fuktskade i vegg/gulv (ikke målt fukt i konstruksjonen befaringsdagen, opplyst som følge av tidligere taklekkasje, men påpeker også rør fra radiator «svetter»/lekker litt).

Det er også en del riss/oppsprekk ved plateskjøter ved vinduer og dører samt i himling.

Laminat er ufagmessig lagt med liten endeforskyvning og ulistet- har sprukket opp i skjøter.

Teppefliser kjeller er ujevne i skjøter og mangler delvis mot gavl. under trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste flater er eldre. Tiltak vil være avhengig av individuelle krav og estimat er kun satt for utbedring av skadene i soverom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskade/råte vegg soverom



Ufagmessig lagt laminat med oppsprekk



Riss/sprekk



Ujevne teppefliser

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stue Svanker ca 2cm fra peis til mitt på gulvet, soverom ved siden av trapp har ca 3cm høydeavvik fra innerhjørnet mot bod og langs veggen mot gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig ifbm. oppussingsarbeider.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Dobbel teglpipe og åpen peis i stue. Sotluker i fyrrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen røykrørsinnføring for tidligere oljefyr i pipe, men mulig av mindre betydning da dette røykløpet ikke lenger virker å være i bruk. Sotluken var tettet med mineralull, men pipedelen ser ut å ha et foringsrør. Litt rust og rennestriper ved sotluker. Peiskappen og pipeoverflate har mindre riss/sprekk.

### Konsekvens/tiltak

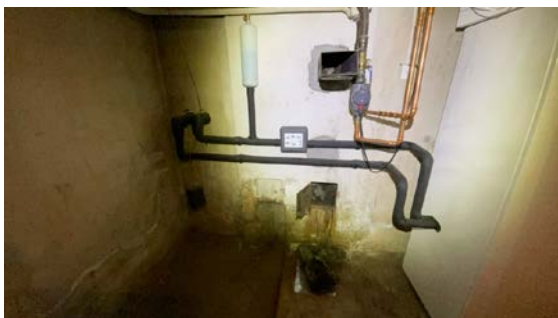
- Tiltak:

Røykrørsinnføring i fyrrom som ikke lenger er i bruk bør igjennmures. Sist tilsyn på pipe/ildsted registrert 2010 (feiring 2024). Det anbefales nytt tilsyn av feiervesen da det er 15 år siden sist samt at dette er et "spesialfelt". Litt rennestriper etter sotvann tyder på noe fukt ned pipen (enten som nedbør eller kondens).



Sprekk i peiskappe

# Tilstandsrapport



Åpen røykrørsinnføring



Noen mindre riss i pipe



Rennestriper etter sotvann

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Påforingskonstruksjoner mot terreng i trapperom underetasje, ellers i hovedsak åpne murkonstruksjoner. Det ble foretatt hulltagning ved hjørnet/trappevengen hvor det var påforingskonstruksjon hvor det ble målt 15 vekt% fuktinnhold i treverket, men vanskelig måle da konstruksjonen er isolert med isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er påvist isopor og plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Isopor-isolasjon er heller ikke tillatt idag uten tildekning av brannhemmede materialer (her er det trepanel). Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

### 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.
- Tiltak:

Det anbefales at påforingskonstruksjoner med plastisolasjon og trepanel fjernes både mtp. faren ved brann (røyk/farlig avgassing ved brann) og risiko for fuktskader i treverket mtp. fuktvandringen. Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandringen idag. Tiltak med drenering må utføres for å bedre forholdet, men hvor nødvendig dette vil være er avhengig av utvikling og bruken av kjeller (åpen mur tåler litt fuktvandring selv om saltutslag etc. vil fremkomme. God ventilering bør isåfall etableres. Forekommer fritt eksponert vann vurderes det at kjeller må redreneres).



Isolasjon av isopor ikke tillatt idag uten innkledning av brannhemmende materiale

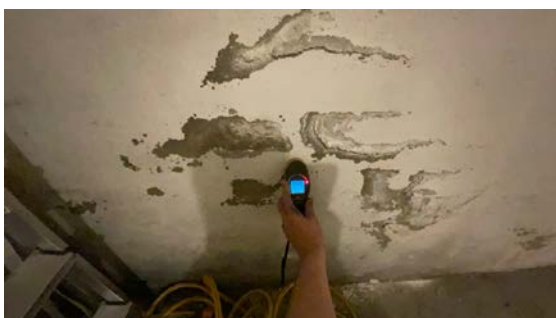


Fuktmåling- ikke direkte skadelig nivå, men over "normalt" for en lukket trekonstruksjon

# Tilstandsrapport



Synlige fuktvandringer. Høy/skadelig fuktverdi (26 vekt%) i trekonstruksjon mot muren (hyllebein) og synlig sverting i trematerialene.



Synlig og målbar fuktvandring i murkonstruksjoner mot terreng.

## ! TG 2 Innvendige trapper

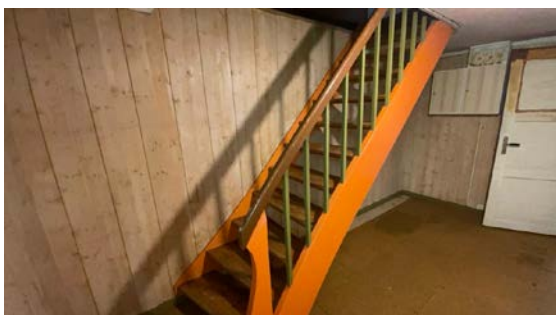
Malt tretrapp m/lakkerte trinn. Rekkverk av stående spiler.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører samt fabrikk malt formpresset speildør til bad. Strukturglass i dør mot vindfang.

Naturlig finnes bruksmerker, men dørene er vel fungerende.



## ! TG 2 Kjellerdører

Malte speildører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsekasse/vrider vaskekjeller-dør er demontert/går ikke å lukke. 2 dører manglet plast på dørhåndtak og dørene er i varierende grad malt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med noe utbedring av kjellerdører.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

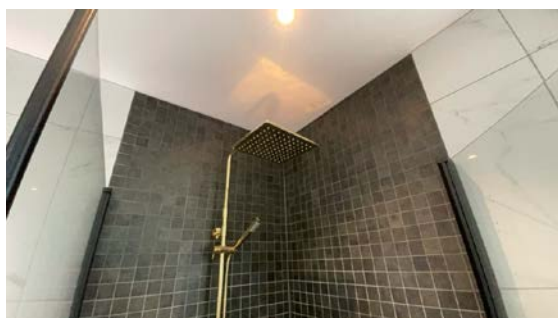
Bad opplyst utført av Comfort/Vinger flis og bad. Malt himling m/downlights. Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys. Ikke fremlagt dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/downlights.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dørterkel til slukrist. Fallet er godt i dusjinisje (over 1:50), nedsenk av dusjinisje er ca 3-6mm, mens fallet på storformatflis er svakt (under 1:100).

#### Vurdering av avvik:

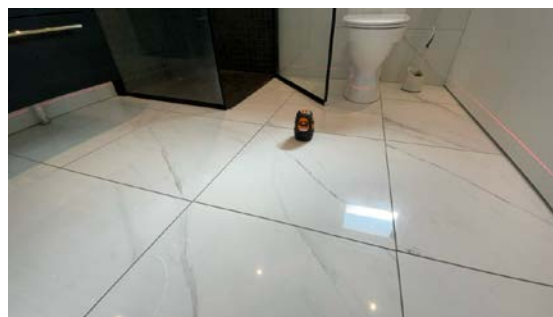
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

VTEK17 tilsier at ved svakere fall enn 1:100 kreves oppkant av vanntett sjikt på 15mm på terskel- dette synes ikke være utført. Det er litt fuktbelastning i nedkant gerrikter (tendens til flass).

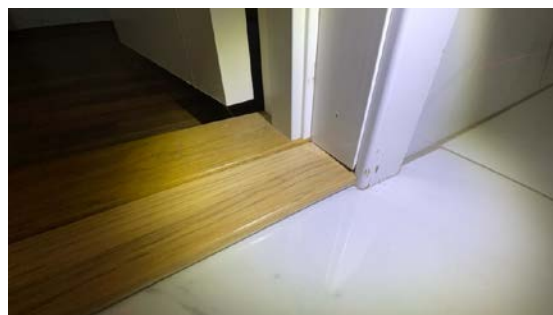
VTEK17 tilsier at Nedsenk skal være minst 1cm om ikke fallet er min 1:50 80cm ut fra sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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



Fallnivellering



Ikke synlig 15mm oppkant av vanntett sjikt ved terskel og gerikter har litt flass i nedkant

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det er vanskelig å verifisere slukmansjett da klemring i sluket er tildekket med flislim, men det er synlig et tettesjikt/membran kommer frem til sluket og det kan også synes membranrester på avløpsoppstikk for servant og badekar. Ellers usynlig med avdekninger på rør. Membran kan heller ikke synes ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det er vanskelig å verifisere tettesjiktet bør dokumentasjon innhentes om mulig.



Sluk



Synlig noe smøremembran på avløpsgjennomføring.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt med storformatflis og mosaikk i dusjhjørne. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/servant, skuffer, speil og lys,

## 1. ETASJE > BAD

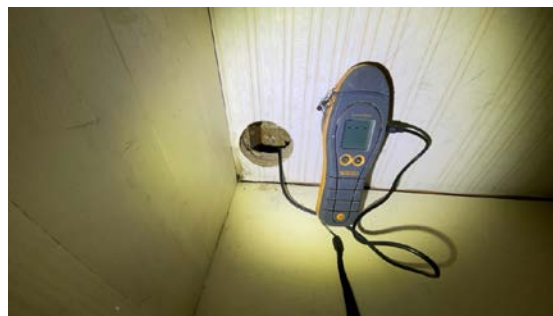
### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommet hvor det var en gammel skjolde i nedkant plate/tapet (opplyst stammer fra tidligere taklekkasje).



## KJELLER > VASKEKJELLER

### ! TG 3 Generell

Gammeldags vaskekjeller med overflater av betong/puss. Stort dobbelt vaskekar m/2 greps blandebatteri. Eldre dusjkabinett m/plastvegger, forheng og 2 greps blandebatteri. Støpjernsluk. Veggventil som ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom er utgått, mangler tettesjikt og forsert avtrekk. Litt skade i kant av vaskekar.

## Konsekvens/tiltak

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

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Imidlertid krever et våtrom idag tettesjikt og forsert avtrekk samt nyere sluk og rør for TG1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

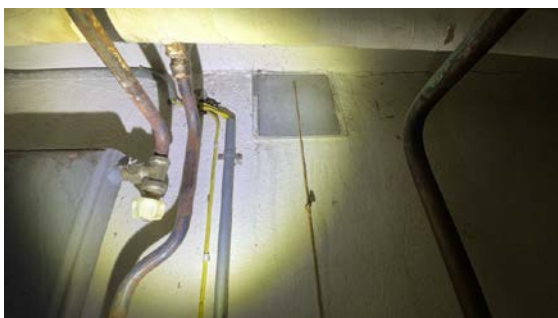


Vaskekjeller

# Tilstandsrapport



Sluk



Kun ventil som ventilasjon



Skade kant vaskekar

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG IU

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3

## Overflater og innredning

Original plassbygget 2-sidig innredning m/malte fronter. Respatex benkeplate samt rustfri plate m/doble kummer. Nisje/plass for oppvaskmaskin (smal type) og komfyr m/ventilator over. Vinylbelegg mellom under- og overskap.

### Vurdering av avvik:

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

En skapdør mangler samt en del bruksslitasjer. Sideskroget ved kum mot dør har større oppsprekk. Beleggskjøten er oppsprukket. Blandebatteriet lekker rundt selve kranen ved tapping.

### Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påregnelig med utskiftning av kjøkkenkran som lekker ved tapping samt en del utbedringer av innredning og estimat er satt for dette (ikke estimat for helhetlig utskiftning av kjøkken)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gammel innredning

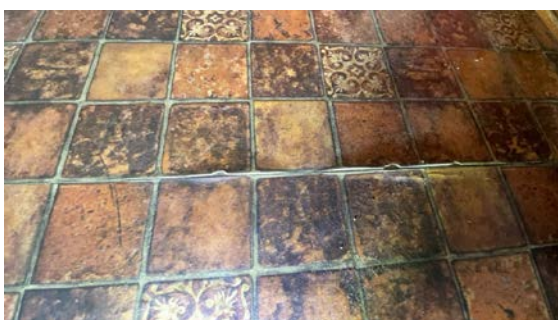


Kjøkkenkran lekker ved tapping

# Tilstandsrapport



Sprekk/skade sideskrog.



Oppsprekk i belegg.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Vel fungerende, men glippe/dårlig tilpasning mot skap.



## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre badstue m/panelkledninger og benk. Elektrisk ovn. Ukjent/usynlig oppbygging.

#### Vurdering av avvik:

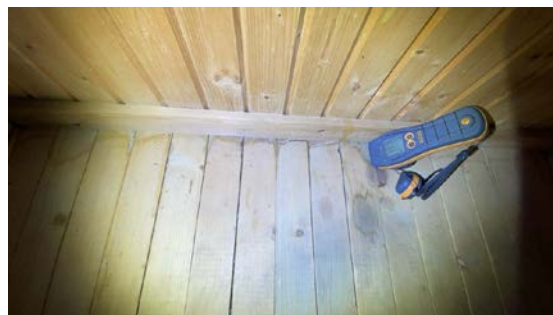
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i panel mot yttervegg, men ikke målt fuktig befaringsdagen. Det er manglende ventilasjon, kun en ventil ved gulv, men denne er tettet utenifra. Badstuedøren tar en del i terskel. Ukjent/usynlig konstruksjon forøvrig. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd for badstuovn.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Konstruksjon må undersøkes nærmere for å avdekke tilstand, evt. innhent dokumentasjon på oppbygging om mulig. Ventilering må utbedres. Badstuovn virker til å fungere, men må funksjonsprøves over tid for å avdekke tilstand og det er usikkert hvor lenge den vil fungere.



Skjolder mot yttervegg, men ikke målt unormal fukt i overflaten befarings (se også. pkt. rom under terreng)



Eldre badstuovn



Ingen ventiler, den som finnes er tettet

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for badet med fordeling over vaskekaret i kjeller. Ellers eldre kobberør i kjeller og kjøkken.

## Vurdering av avvik:

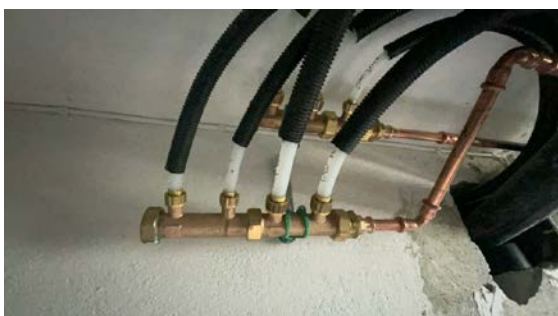
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

Alder gjelder kobberør. Irr på eldre kobberør/koblinger, men også litt på ender av fordelere til rør-i-rør. Dråpe på ene ende av fordelere, men usikkert om dette også kan være kondens (kaldtvannsfordeler). Klamring var mangelfull på et rør i fyrrom. Dråpe på rørkobling over vannmåler.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Nye rør til bad



Dråpe på rørkobling kaldtvannsfordeler



Irrede rørkoblinger



Dråper på eldre rørkoblinger.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er i all hovedsak avløpsrør av plast som er relativt nytt til badet, men rør til kjøkken og bunnledning er originale støpjernsrør.

## Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder støpjernsrør. Disse har en del rust utv.

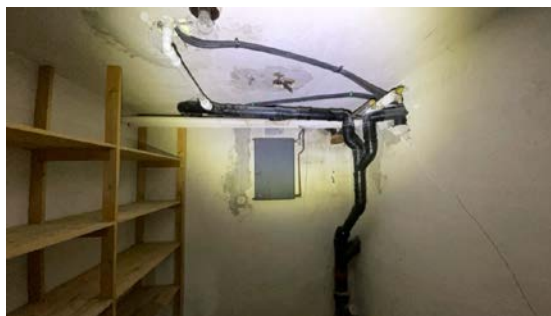
## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Gjelder støpjernsrørene.



Eldre bunnledning og rør til kjøkken



Nye plastrør til badet

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte spalteventiler under vinduer i soverom og veggventil i kjellertrapp.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue og kjøkken er uten ventiler.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert CTC varmepumpe m/energibrønn i 2018. Spesielt kun vurdert på bakgrunn av alder.



## ! TG 1 Varmtvannstank

194 liter vv-bereder fra 2018.



## ! TG 3 Vannbåren varme

Eldre radiatoranlegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Svært gammelt og noen reguleringsventiler var trege/satt fast. Lekkasje ved ventilen i soverommet bak bad og det kom dråper ved reguleringsventil på radiator i gang ved funksjonstesting av kranen.

## Konsekvens/tiltak

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

Usikkert estimat (fagperson må vurdere anlegget).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Påvist lekkasje/dråper på rør/kran 2 steder

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap modernisert med automatsikringer, opplyst etter 2017.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1959 Selv om bl.a. sikringsskap og bad er modernisert senere år er el-opplegg ellers i stor grad eldre.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæringer for el-arbeider.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Nyere skap, opplegg bad og til fyranlegg samt enkelte kontakter/brytere er synlig nyere (stikk kjøkken, brytere entre og baderom), ellers hovedsakelig eldre el-opplegg. Påvist mangler deksel på en bryter i kjeller. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og avvik med deksel/eldre el-opplegg i boligen.



## Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (slukker er eldre modell merket ABE- disse er fra før 1997).

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuktsperre og ukjent om dette og drenerør finnes (mulig gammeldags smurt gudrong på mur)

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein, betong eller ytong over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv etasjeskiller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en del sprekker. Bl.a.: Større skråsprekk i skillevegg fyrrom/bodrom utenfor badstue. Vertikalsprekk på langvegg/yttervegg i boden utenfor badstuen. Det er horisontalriss i overkant ved hvelv i de fleste rom, men dette blir grøvre sprekker i enden mot stueterrasse. Skråsprekk i vaskeromsvegg ved hulltagning til rør og en del forekomster av mindre riss.

Sprekker bør observeres om endrer seg. Tiltak vurderes nødvendig om de endrer seg, evt. kan det være fungerende om de er stabile uten endring.



Skråsprekk



Horisontal og vertikalsprekk

### ! TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes (spesielt mtp. fuktvandring påvist i kjeller).

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av støpjernsrør og vannledninger er av jernrør fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler (bl.a. synes en stakeluke under luke i vaskekjeller som har en del rust) og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

### Vurdering av avvik:

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



Rusten stakeluke under luke i vaskekjeller



## 1 TG 1 Oljetank

Det er vært en oljetank, men denne er fjernet- kun rør igjennom mur er igjenværende samt måleren på kjellervegg



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

**Byggeår**

1959

**Kommentar**

Som bolig

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Middels

**Beskrivelse**

Enkelgarasje i murverk med pulttak av tre tekket med metallplater. Inv betonggulv og panelet himling. Tofløyet treport. I bakkant er et åpent lagringstak for søppeldunker.

Påpeker det er råte i nedkant dør og salutslag på vegg inv. samt noen mindre riss/sprekk/avskalling. Renne mangler på tilbygget lagringstak.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 98                            |                             |                           | 98  | 11                              |
| Kjeller        | 93                            |                             |                           | 93  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>191</b>                    |                             |                           |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>191</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod (bak trapp) |                             |                           |
| Kjeller   | Trapperom, Gang, Vaskekjeller, Badstue, Fyrrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4                      |                             |                           |

#### Kommentar

Nedforing for rør i trapperom er kun med 189,5cm høyde under, men medregnet disse 2m<sup>2</sup> i areal for ordens skyld (marginalt under 1,9m).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noe endring av planløsning: Tidligere toalett og bad sammenslått til stort bad. Badstu i kjeller er ikke med på tegning. Anfører også at soverom 3 hovedplan er merket som kontor på tegning.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjeller har 207cm i trapperom og ellers i ca. 210-215cm. Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate i kjeller.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 19                          |                           | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 137        | 54         |
| Garasje  | 0          | 19         |

#### Kommentar

Enebolig

P-rom kjeller er satt for: Trapperom 13,7m2, vaskekjeller 7,45m2, badstue 2,5m2, gang 6,5m2 +gangareale til badstue sjønsmessig beregnet til ca 10m2. Men påpeker dette er "grovere" kjellerrom.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 16.6.2025 | Lars Oskar Melbye | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 51   | 155  |      | 0    | 1142.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Ole R. Gjems veg 13

#### Hjemmelshaver

Lyle Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert eldre regulert boligområde mellom nye Gjemselund idrettsanlegg. Dagligvareforretning like ved eiendommen og meget sentralt med nærhet til de fleste fasiliteter. Kort avstand til turområder og "strandpromenaden".

Ca. 90km til Oslo, 74km til Gardermoen og 44km til Charlottenberg.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Ole R. Gjems veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: 8510-4 Brugata Glomma

### Om tomten

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, rikelig med diverse pryd-, bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Et flettverksgjerde rundt med port mot parkering.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 300 000 | 2017 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 12.06.2025 |           | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Kommunale opplysninger | 25.06.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB7609>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Kongsvinger |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1202250089           |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Edmond Lyle   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Ole R. Gjems veg 13 |  |

|             |        |
|-------------|--------|
| Poststed    | Postnr |
| KONGSVINGER | 2212   |

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: 1202250089

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er en meget kjent rørlegger/aktør lokalt som tok seg av totalrenovering av badet.

Arbeid utført av

Vinger flis og Bad/Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er som sagt gjort av lokal kjent håndtverker med mye erfaring og bra renome

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg regner med at der er automatikk i dette at rørlegger har gitt vider beskjed

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke drenert og bygget gir bilde av det i kjelleren. Men situasjonen har vært slik i de årene jeg har eid det og ikke blitt verre.

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

Beskrivelse

Der er en sprekk i peismuren i stua.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjelleren i det innerste rommet er det to sprekker i muren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble byttet ut til automatisk sikring ifm at det ble installert bergvarme system

Arbeid utført av

Bygdeelektrikeren i Kongsvinger

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektriker har sendt inn info om anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- |                  |                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                             |
| Beskrivelse      | Det er en lokal tømrer med eget firma. Solid arbeid utført med godt materiale hvor det ble byttet ut takstener. Taket er tett. |
| Arbeid utført av | Husker ikke men har papirene om det skulle være aktuelt                                                                        |
- 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: 1202250089

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250089

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Edmond Lyle    | d34296e7b9db5b80bc0<br>09250bfc4cffa5c934a4f | 12.06.2025<br>09:45:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

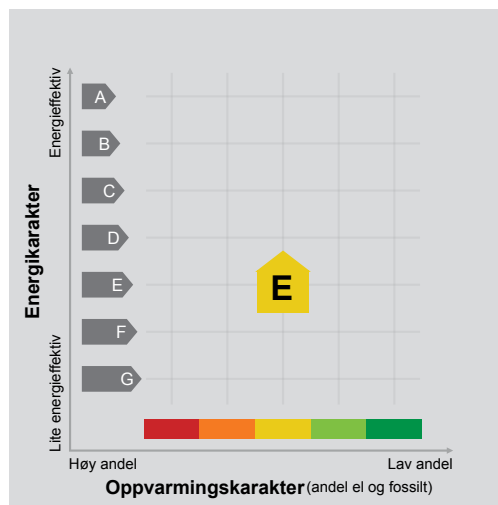
Document reference: 1202250089

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ole R. Gjems veg 13      |
| Postnummer        | 2212                     |
| Sted              | KONGSVINGER              |
| Kommunenavn       | Kongsvinger              |
| Gårdsnummer       | 51                       |
| Bruksnummer       | 155                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 22624                    |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-142648 |
| Dato              | 02.07.2025               |



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

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

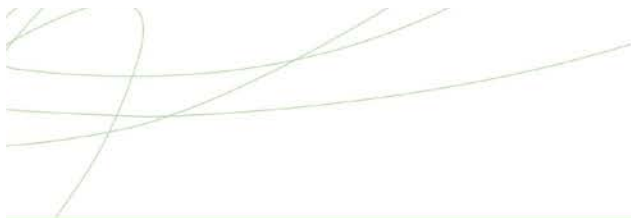
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1959  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 191  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

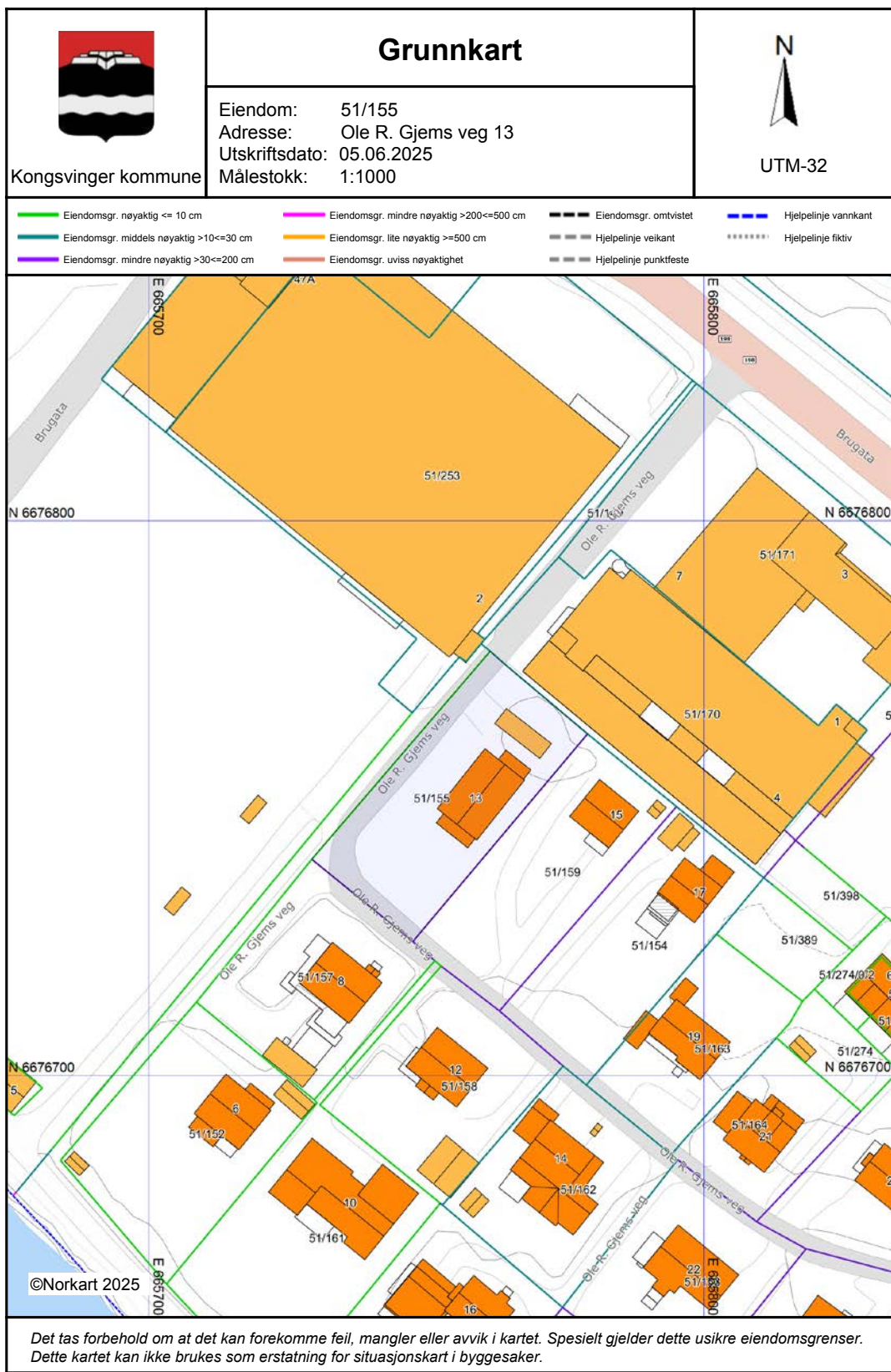
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





# Nabolagsprofil

Ole R. Gjems veg 13 - Nabolaget Midtbyen - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



## Offentlig transport

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Taverna<br>Linje 750, 761                | 3 min<br>0.2 km  |
| Kongsvinger stasjon<br>Linje F1, R14, 70 | 16 min<br>1.4 km |
| Oslo Gardermoen                          | 1 t 2 min        |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Langeland skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 21 klasser            | 13 min<br>1.1 km |
| NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser           | 15 min<br>1.3 km |
| Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>545 elever, 41 klasser  | 19 min<br>1.6 km |
| Sentrum videregående skole<br>600 elever, 39 klasser           | 12 min<br>1 km   |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger<br>90 elever, 3 klasser | 15 min<br>1.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Kongssenteret, Kongsvinger | 6 min |
| Fjellgata 11               | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

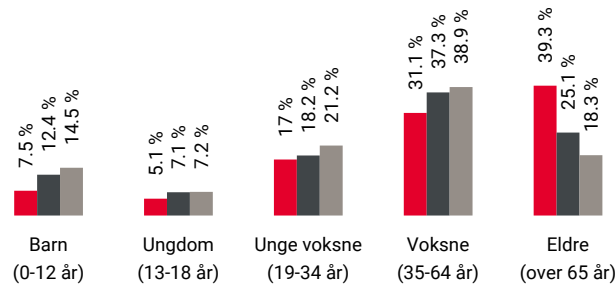
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Midtbyen    | 1 081     | 907           |
| Kongsvinger | 12 009    | 6 585         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Langeland barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Vangen barnehage (0-5 år)<br>55 barn    | 18 min<br>1.6 km |
| Lia barnehage (1-5 år)<br>101 barn      | 23 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Kiwi Gjemselund<br>PostNord | 0 min<br>0 km |
| Kiwi Kongssenteret          | 7 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. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

## Sport

|   |                                                       |                   |
|---|-------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ | Gjemselund<br>Fotball                                 | 4 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ | Langeland skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min 🚶<br>0.7 km |
| 🚴 | Kongsvinger Treningssenter                            | 13 min 🚶          |
| 🚴 | Sportica Langeland                                    | 14 min 🚶          |

## Boligmasse



28% enebolig  
16% rekkehus  
39% blokk  
17% annet

## Varer/Tjenester



Kongssenteret

7 min 🚶



Sykehusapoteket Kongsvinger

7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
21% 13-15 år  
20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



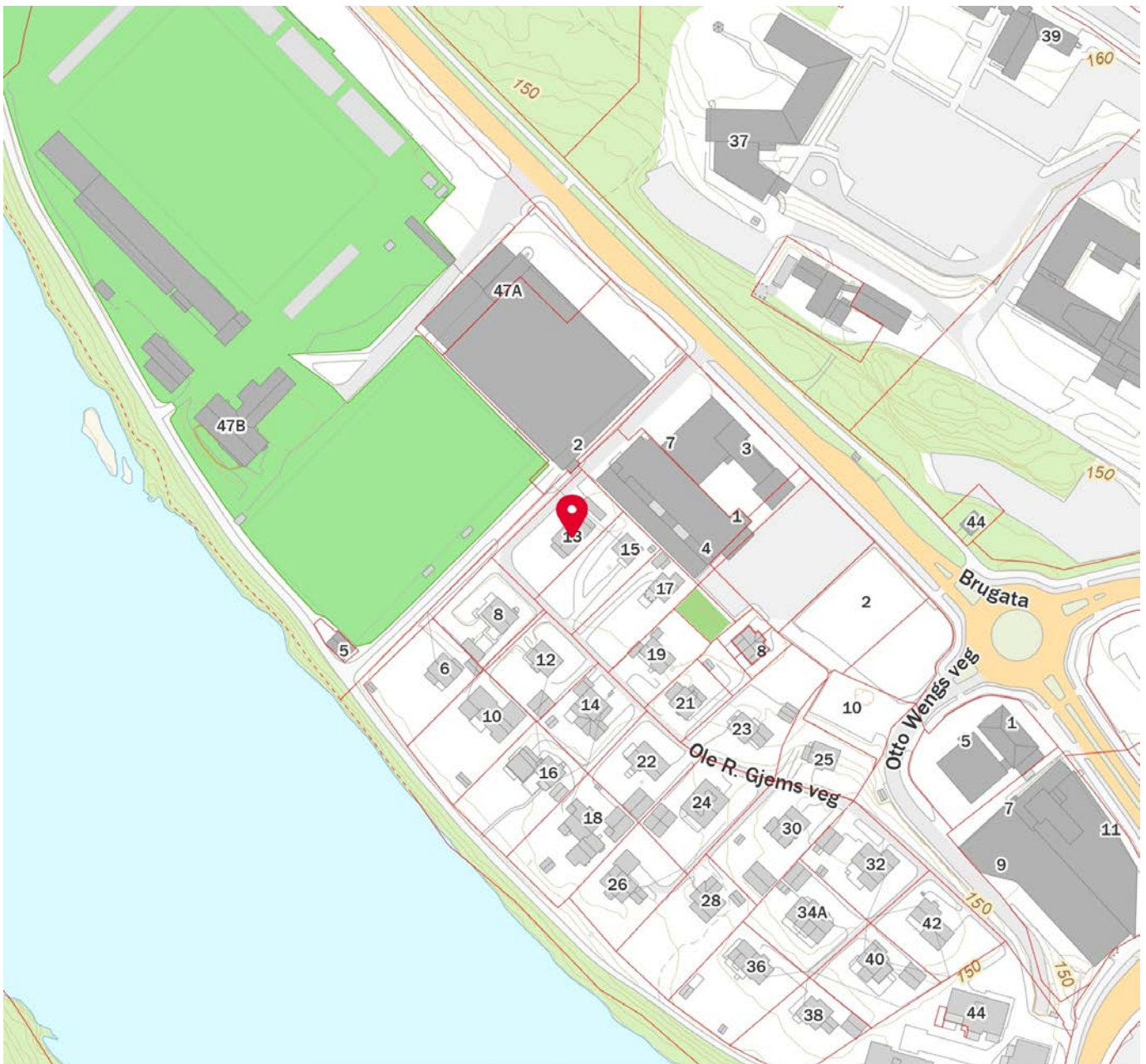
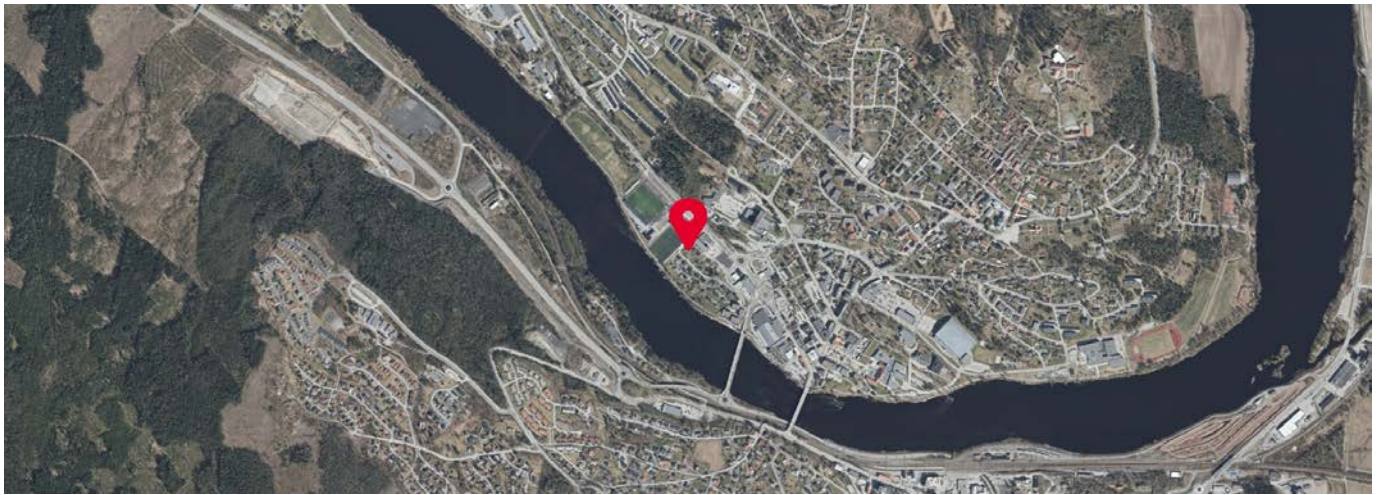
0%

59%

Midtbyen  
Kongsvinger  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 10% | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ole R. Gjems veg 13  
2212 KONGSVINGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Amelia Åsengen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre