

aktiv.



Glåmlivegen 5, 2213 KONGSVINGER

**Innholdsrik og mye påkostet
enebolig med flott utsikt * 3 bad *
4 soverom * Garasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Max Cato Gylterud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 193/223 kvm
Tomtstr.: 1135.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1202250198

Innholdsrik og mye påkostet enebolig med flott utsikt!

Påkostet enebolig i hyggelige Glåmlia, med flott utsikt mot Glomma!

Eneboligen ble tilbygget en del i 2018/19, og i den forbindelse ble det skiftet ytterkledning, etterisolert, skiftet vinduer, og nytt yttertak/blikk/renner. Innvendig er også "eldre" boligdel oppusset de senere år, og boligen fremstår innbydende og tidsriktig. Huset går over 3 plan, og inneholder bla. lekkert kjøkken, stue/spisestue, loftstue, 4 soverom, 3 fine bad, vaskerom og boder. De fine sommerdagene kan nytes på den store terrassen eller i den hyggelige hagen. Det er også en garasje på eiendommen.

Glåmlia er et rolig og barnevennlig boligområde, og det går gang- og sykkelfelt fra boligområdet mot sentrum og barneskole. Nærhet til fine turområder, festningen og Øvrebyen.

En fin familiebolig, rett og slett!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Energiattest	86
Nabolagsprofil	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 77 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Trapperom, vaskerom, bad, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, 2 soverom, bad

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, 2 soverom, loftstue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m² Takoverbygget inngangsparti på 7 m² og en terrasse v/stue på 64 m²

2. etasje

6 m² Takoverbygget balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1135.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i østskrående terreng. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Thuja hekk på 3 sider av eiendommen.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i "Glåmlia", et veletablert og barnevennlig boligområde ca. 2 km nord for Kongsvinger sentrum. Glåmlia ligger på nordsiden av majestetiske Kongsvinger festning. Det er nyere gang- og sykkelstier fra boligområdet mot sentrum (Vinger Kirke). Fra eiendommen er det kort avstand til skog/utmark med turstier og skiløype vinterstid m.m. Kort veg til Strandpromenaden og det er fine strandmuligheter på "Gråsand". Fra eiendommen er det flott utsikt.

På andre siden av festningen, en kort spasertur unna ligger fantastiske Øvrebyen. Dette er Kongsvingers eldste bydel og er full av historie og sjarm. Øvrebyen ble vernet som antikvarisk spesialområde i 1975 for å bevare særpreget. Bydelen er et levende museumsområde rett ved Kongsvinger festning med museum, festningshotell og bevertning, og det er jevnlig ulike utstillinger/kunstutstillinger i Aamotgården og Kvinnemuseet. Herdalsparken er et hyggelig og populært møtested spesielt i sommerhalvåret, og her er det også uteservering for koselige Café Bohem.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (ca 2 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 2 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 1,9 km.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, kampsport, turn, friidrett med løpebane og tennis mm. På Gjemselund er det flere fotallbaner, og her ligger også Kongshallen ishall hvor der er tilbud om både hockey og kunstløp. Kulturskolen tilbyr opplæring i kreative fag innen formgiving, dans, teater, musikk og lignende. Det meste av undervisningen foregår på Scene U som ligger i tilknytning til Sentrum VGS og biblioteket. I byen ellers finnes også dansestudio og flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 200 m til nærmeste holdeplass for bybuss.

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

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1956, og tilbygget en del i 2018. Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2014. Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Tilbygget er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate. Tak tekket med betongtakstein fra 2019. Downlight i takutstikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Etterisolert m/5 cm mineralull på gammel del av huset, samt ny panel og maling i 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, isolert m/30 cm mineralull i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er kun kontrollert fra loftluke. Malte trevindu fra 1990 med 3-lags isolerglass (TG 2). PVC vinduer fra 2014 m/3-lag isolerglass. Vinduer fra 2018 m/3-lag isolerglass og utvendig aluminiums kappe. Kjellervindu fra 2018 m/2-lag isolerglass. Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Malt terrassedør fra 2018 m/3-lag isolerglass. Malt dobbel terrassedør fra 2019 m/2-lag isolerglass. Takoverbygget inngangsparti (2020) på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Downlight i tak. Delvis takoverbygget terrasse (2020) v/stue på 64 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget balkong (2019) v/loftstue på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Downlight i tak.

Garasje:

Garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. 4 vinduer. Innvendig er det betonggulv, plater og panel på vegger og panel i tak. Plassbygget hyller og benk. Taklys og stikkontakter. Utvendig panel nær terreng i bakkant garasje, m/begynnende råte. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: rørleggerarbeid

Arbeid utført av Odal VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse Gulvbelegg utført av malermester Ljunqvist

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Kongsvinger kommune

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Barn hadde kastet stein i avløp under bygging, ekvatek spylte opp og la inn strømpe der det ble hull i rør under spyling

Arbeid utført av Ekvatek

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: byttet elektrisk anlegg

Arbeid utført av El-tjenester

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

Ja

Beskrivelse: El sjekk i 2022-23

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

Ja

Beskrivelse: Elbillader ute.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse satt opp av eier, sjekk av snekker underveis i bygging.

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

Ja

Beskrivelse: Påbygd i 2018

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: kongsvinger kommune

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: mangler ferdigattest påbygg, blir godkjent før salg

Innhold

Kjeller: Trapperom, vaskerom, bad, 2 boder

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, 2 soverom, bad

2. etasje: Gang, 2 soverom, loftstue, bad

Standard

Påkostet og mye oppgradert enebolig med god boligstandard. En del av boligen ble tilbygget i 2018/19, og i den forbindelse ble det skiftet ytterkledning, etterisolert, skiftet vinduer, og nytt yttertak/blikk/renner. Innvendig er også "eldre" boligdel oppusset de senere år og fremstår med en bra standard på materialvalg og utstyr. Badene er fra 2019 og 2014, og kjøkkenet er fra 2016.

Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2011 til 2024.

Gulv: Laminatgulv (m/varme i 1 etg.) Det er en "klonkelyd" v/dør på hovedsoverom i 2 etg. Fliser m/varme. Betong (boder).

Vegger: Malt panel. Malt mdf. veggplater. Spilevegg (stue). Slette malte vegger.

Tak: Malt panel. Tak-ess. Malt mdf. takplank (m/downlights i gang, ett soverom og TV-stue). Betong (kjeller).

Malte lister.

Formpressede dører fra 2011 og 2019.

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med laminat gulvbelegg. Det er kun en håndlist. Svingtrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk, men ikke håndlister. Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg. er det trekonstruksjoner. På tilbygg er det ringmur m/isolert støpt. Det er en mindre opphøyning på gulv mellom ny og gammel del av huset i TV-stue (TG 2). Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Kjøkken:

Klassisk takhøy kjøkkeninnredning fra Epoc (2016) med melaminbelagte skrog og lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Bad i 2. etg.:

Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad i 1. etg.:

Romlig bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med to vasker. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegg og glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad i kjeller:

Bad bygget av fagfolk i 2014. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom ble oppgradert i 2014. Fliser med varme i gulv, slette vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Veggventil.

Garderober og boder:

Skyvedørgarderoreskap i entre, soverom mot øst i 1 etg., samt master soverom. Walk in closet i soverom mot øst i 1 etg. Boder med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberrør på hoveddelen av anlegget. Det meste av

rør er fra 2012 og 2019.

Avløpsrør av plast, samt soilrør.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.

Dobbeltmantlet bereder i vaskerom. Varmtvannet varmes opp med strøm.

300 l dobbeltmantlet bereder med 170 l varmtvannsbereder til tappevann.

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Vannbåren gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller.

To sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i trapp til 2 etg. er fra 2014 og sikringsskap i kjeller er fra 2019.

Ny strømmåler.

Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2022 - 2023.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet på gulv og nederst på grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Soilrør fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik). Ingen forhold har fått TG3 (Stroe eller alvorlige avvik)

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

1990 - Vindu i trapp.

2011 - 2019, nye formpresset dører.

2011 - Oppgradert entre.

2012 - 2019, nye vannrør.

2013 - Garderobeskap i entre.

2014 - Ny inngangsdør.

2014 - PVC vinduer.

2014 - Nytt sikringsskap i 2 etg.
2014 - Oppgradert vaskerom.
2014 - Bad i kjeller.
2014 - Ny drenering.
2016 - Nytt kjøkken.
2018 - Terrassedør i 2 etg.
2018 - Tilbygget huset.
2018 - 300 l dobbel mantlet varmtvannsbereder.
2019 - Skyvegarderobeskap/walk in closet i soverom mot øst i 1 etg.
2019 - Nytt bad i 1 etg.
2019 - Tilbygg takoverbygget inngangsparti.
2019 - Ny terrassedør i stue.
2019 - Tilbygg takoverbygget balkong.
2019 - Nytt bad i 2 etg.
2019 - Nytt sikringsskap i kjeller.
2019 - Ny betongtakstein på huset.
2019 - Ny utvendig panel på huset.
2019 - Malt huset utvendig.
2020 - Tilbygg terrasse v/stue.
2021 - Laminatgulv i 1 etg.
2022 - El.kontroll.
2023 - Luft til luft varmepumpe.
2024 - Malt stue

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Garasje

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

6074099

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 12.11.2024

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & 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 gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller. Varmtvannet varmes opp med strøm. I boligen er også en luft til luft varmepumpe fra 2023 og vedovn i stue.

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

Energikarakter Gul D er på opprinnelig enebolig fra 1957.

Tilbygget fra 2019 har fått energikarakter Lys grønn C.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 591

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr 6 950,-

Feiing 640,-

Renovasjon 3 701,-

Ab.Gebyr vann kr 2 062,50

Ab.Gebyr avløp kr 1 925,-

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.

Formuesverdi primær

Kr 625 410

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 501 640

Formuesverdi sekundær år

2024

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 54, bruksnummer 56 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/54/56:

15.02.1956 - Dokumentnr: 309 - Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk (TB) 01.01.1956

Tilbygg - Tatt i bruk (TB) 10.12.1986. Bygning (carport/vedbod) er revet ifm nytt tilbygg i 2018

Tilbygg - Igangsettingstillatelse (IG) 07.07.2017

Garasjeutthus anneks til bolig - Tatt i bruk (TB). Bygning er revet.

Garasjeutthus anneks til bolig - Tatt i bruk (TB)

Det foreligger ikke ferdigattest på opprinnelig enebolig. Bygningen er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest. Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2018, men selger opplyser om at dette vil være i orden før salg.

Det foreligger verken ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Tegning av nybygg enebolig 1948. Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk, da huset er tilbygget og planløsning er endret i 1. og 2. etasje. Kjelleren er noe endret. Det er tatt en del av vaskerom for å lage en ekstra bod, og den todelte "matkjelleren" er i dag ett stort bodrom.

Tegning lekestue, 1974. Bygning er revet.

Tegning garasje, 1981. Tegning samstemmer med dagens bruk.

Tegning tilbygg, 2017. Tegninger samstemmer ikke med dagens bruk. På fasade mot vest, har overbygget inngangsparti en annen takform. Det er bygget stor terrasse utenfor stuen mot øst, og som strekker seg til kortveggen mot sør. I 2. etasje er soverom i "ny" del bygget større enn på tegning. Det er også bygget bad i stedet for wc-rom, og det er bygget en liten bod i loftstue arealet.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende. Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 22.12.25. Kjøp av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (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 100 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.01.2026



Eneboligen ble tilbygget en del i 2018/19.



Det er også en garasje på eiendommen.

1. etasje



Velkommen inn!



Entré med skyvedørsgarderobe.



Innvendig fremstår boligen innbydende og tidsriktig.



Koselig stue/spisestue



Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme de fleste rom.



I tillegg er det en luft til luft varmepumpe fra 2023 og en vedovn i stuen.



Laminatgolv og MDF panel på vegger.



Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet har klassisk, takhøy kjøkkeninnredning fra Epoc (2016).



Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Fra spisestuen er det dør ut til terrassen.



Utenfor stuen er stor og herlig terrasse på ca 64 m2.



Her er det god plass til utemøbler slik at de fine sommerdagene kan nytes til det fulle.



Fra terrassen har man flott utsikt mot Glomma.



Det er i alt 3 bad i huset, og det lekre hovedbadet ligger i 1. etasje.



Badet er svært romslig, og inneholder både dusj og badekar.



To av soverommene ligger i 1. etasje. Her er soverom 1.



Soverom 2

2. etasje



Trapperom i 2. etasje



En loftstue/TV-stue er gull verdt når man er mange i familien.



Soverom 3 - et svært romslig rom med god plass til dobbeltseng.



Her er det også god plass til garderobeskap og diverse oppbevaringsmøler.



Soverom 4 har en skillevegg som skaper ulike soner i rommet.



Perfekt som barnerom!



Lyst og pent bad i 2. etasje med dusjkabinett.



Det er også en liten overbygget balkong i 2. etasje.

Kjeller



Flott bad i kjeller fra 2014, med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.



Vaskerom i kjeller ble oppgradert i 2014.

Plantegning

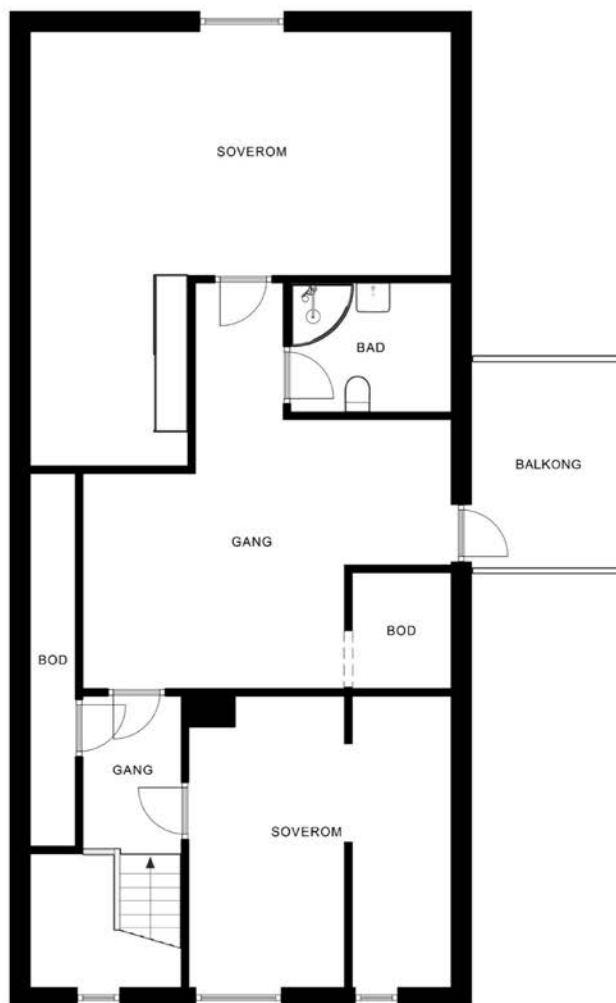


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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



Glåmlia er et rolig og barnevennlig boligområde, og det går gang- og sykkelstier fra boligområdet mot sentrum og barneskole.



Innholdsrik og mye påkostet enebolig med flott utsikt mot Glomma!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Glåmlivegen 5 , 2213 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 54, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 14382-2003

Referansenummer: AJ1881

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2019. Downlight i takutstikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Etterisolert m/5 cm mineralull på gammel del av huset, samt ny panel og maling i 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, isolert m/30 cm mineralull i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Malte trevinduer fra 1990 med 3-lags isolerglass (TG 2). PVC vinduer fra 2014 m/3-lag isolerglass. Vinduer fra 2018 m/3-lag isolerglass og utvendig aluminiums kappe. Kjellervindu fra 2018 m/2-lag isolerglass.

Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørbblad og Yale Doorman låskasse. Malt terrassedør fra 2018 m/3-lag isolerglass. Malt dobbel terrassedør fra 2019 m/2-lag isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti (2020) på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Downlight i tak.

Delvis takoverbygget terrasse (2020) v/stue på 64 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong (2019) v/loftstue på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Downlight i tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2011 til 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i 1 etg.) Det er en "klonkelyd" v/dør på master soverom i 2 etg. Fliser m/varme. Betong (boder). Vegger. Malt panel. Malt MDF. Veggplater. Spilevegg (stue). Slette malte vegger.

Tak. Malt panel. Tak-ess. Malt MDF. Takplank (m/downlights i gang, ett soverom og TV-stue). Betong (kjeller).

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom

1 og 2 etg. er det trekonstruksjoner. På tilbygg er det ringmur m/isolert støpt.

Det er en mindre opphøyning på gulv mellom ny og gammel del av huset i TV-stue (TG 2).

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med ved i stue.

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

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med laminat gulvbelegg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk, men ikke håndlister. Formpresset dører fra 2011 og 2019.

Skyvedørsgarderobeskap i entre, soverom mot øst i 1 etg., samt master soverom. Walk in closet i soverom mot øst i 1 etg. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 - etg. Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

1 - etg. Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med to vaskere. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegg og glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjeller. Vaskerom, oppgradert i 2014. Fliser med varme i gulv, slette vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereider. Veggventil.

Kjeller. Bad bygget av fagfolk i 2014. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blande batteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør på hoveddelen av anlegget. Det meste av rør er fra 2012 og 2019.

Avløpsrør av plast, samt soilrør.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom. Dobbeltmantlet bereder i vaskerom. Varmtvannet varmes opp med strøm.

300 l dobbeltmantlet bereder med 170 l varmtvannsbereider til tappevann.

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Vannbåren gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller.

To sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i trapp til 2 etg.

Beskrivelse av eiendommen

er fra 2014 og sikringsskap i kjeller er fra 2019. Ny strømmåler.
Fiber bredbånd.
El.kontroll i 2022 - 2023.
Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2014.
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er
isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Tilbygget er
fundamentert på isolert ringmur med støpt plate.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør fra ukjent år.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

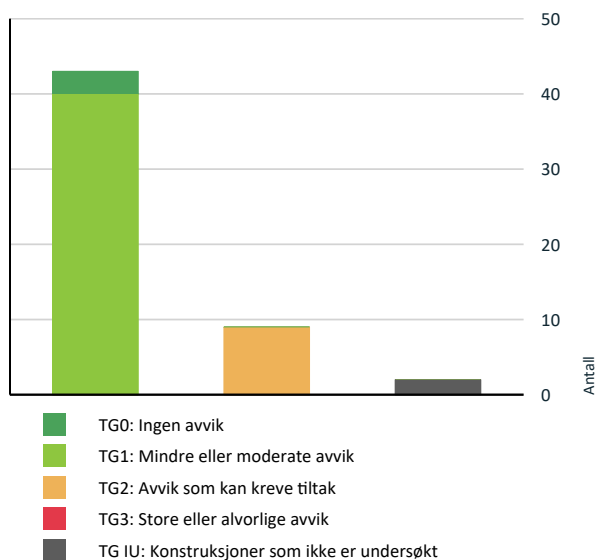
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente tegninger på tilbygg.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

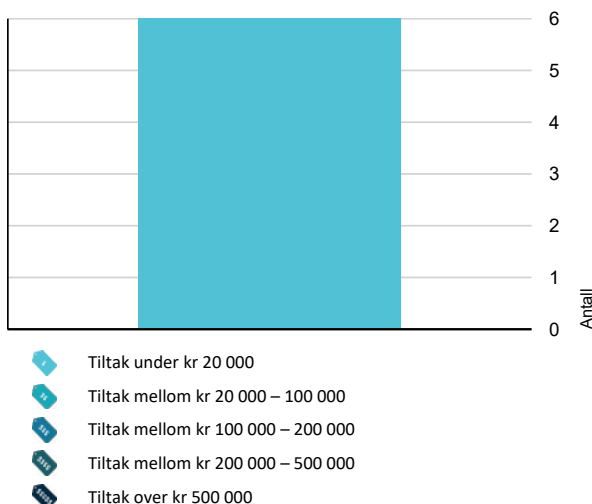
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Vindu i trapp.
2011	Modernisering	- 2019, nye formpresset dører.
2011	Modernisering	Oppgradert entre.
2012	Modernisering	- 2019, nye vannrør.
2013	Modernisering	Garderoreskap i entre.
2014	Modernisering	Ny inngangsdør.
2014	Modernisering	PVC vinduer.
2014	Modernisering	Nytt sikringsskap i 2 etg.
2014	Ombygging	Oppgradert vaskerom.
2014	Ombygging	Bad i kjeller.
2014	Modernisering	Ny drenering.
2016	Ombygging	Nytt kjøkken.

2018	Modernisering	Ttrassedør i 2 etg.
2018	Tilbygg	Tilbygget huset.
2018	Modernisering	300 l dobbel mantlet varmtvannsbereder.
2019	Modernisering	Skyvegarderoreskap/walk in closet i soverom mot øst i 1 etg.
2019	Ombygging	Nytt bad i 1 etg.
2019	Tilbygg	Takoverbygget inngangsparti.
2019	Modernisering	Ny terrassedør i stue.
2019	Tilbygg	Takoverbygget balkong.
2019	Ombygging	Nytt bad i 2 etg.
2019	Modernisering	Nytt sikringsskap i kjeller.
2019	Modernisering	Nynbetong takstein på huset.
2019	Modernisering	Ny utvendig panel på huset.
2019	Modernisering	Malt huset utvendig.
2020	Tilbygg	Terrasse v/stue.
2021	Modernisering	Laminatgulv i 1 etg.
2022	Modernisering	El.kontroll.
2023	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Malt stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med betongtakstein fra 2019. Downlight i takutstikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TO 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TO 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Etterisolert m/5 cm mineralull på gammel del av huset, samt ny panel og maling i 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, isolert m/30 cm mineralull i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensproblemer, fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen. Synlig fuktmerker i undertak v/pipe. Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Malte trevindu fra 1990 med 3-lags isolerglass (TG 2). PVC vinduer fra 2014 m/3-lag isolerglass. Vinduer fra 2018 m/3-lag isolerglass og utvendig aluminiums kappe. Kjellervindu fra 2018 m/2-lag isolerglass.



! TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Malt terrassedør fra 2018 m/3-lag isolerglass. Malt dobbel terrassedør fra 2019 m/2-lag isolerglass.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti (2020) på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Downlight i tak.
Delvis takoverbygget terrasse (2020) v/stue på 64 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng.
Takoverbygget balkong (2019) v/loftstue på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Downlight i tak.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg. er det trekonstruksjoner. På tilbygg er det ringmur m/isolert støpt.

Det er en mindre opphøyning på gulv mellom ny og gammel del av huset i TV-stue (TG 2).

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med ved i stue.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2011 til 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i 1 etg.) Det er en "klonkelyd" v/dør på master soverom i 2 etg. Fliser m/varme. Betong (boder). Vegger. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Spilevegg (stue). Slette malte vegger.

Tak. Malt panel. Tak-ess. Malt mdf. takplank (m/downlights i gang, ett soverom og TV-stue). Betong (kjeller).

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet på gulv og nederst på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er målt fukt i gulv og nederst på grunnmur. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med laminat gulvbelegg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk, men ikke håndlister.

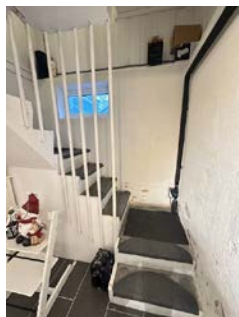
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



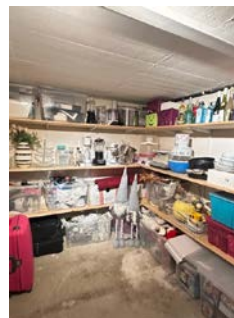
! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2011 og 2019. Malt fyllingsdører i kjeller.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap i entre, soverom mot øst i 1 etg., samt master soverom. Walk in closet i soverom mot øst i 1 etg. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap m/speildører og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med to vaskere. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegg og glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker, speil m/overlys, høyskap, innebygget klosett, badekar, dusjhjørne med glassvegg og glassdør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom, oppgradert i 2014. Fliser med varme i gulv, slette vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Veggventil.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt betong vegger og tak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask, opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereider (2018).

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Veggventil.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom i betongkonstruksjoner.

Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt fukt i gulv og vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad bygget av fagfolk i 2014. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Eier

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 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør på hoveddelen av anlegget. Det meste av rør er fra 2012 og 2019.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, samt soilrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soilrør fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soilrør fra byggeåret bør følges opp og vurderes for utskiftning, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken , naturlig avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmesentral

Dobbeltmantlet bereder i vaskerom. Varmtvannet varmes opp med strøm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

300 l dobbeltmantlet bereder med 170 l varmtvannsbereder til tappevann.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 0 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

To sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i trapp til 2 etg. er fra 2014 og sikringsskap i kjeller er fra 2019. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2022 - 2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Tilbygget er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Terrengforhold

Skrående terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere vann og avløpsrør fra ukjent år.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. 4 vinduer. Innvendig er det betonggul, plater og panel på vegger og panel i tak. Plassbygget hyller og benk. Taklys og stikkontakter. Utvendig panel nær terreng i bakkant garasje, m/begynnende råte.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Ny el.leddport.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 480 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	63			63	6
1 - Etasje	89			89	71
Kjeller	41			41	
SUM	193				77
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, loftstue, bad, soverom 2		
1 - Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bad, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger på tilbygg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	179	14
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 7 m2, en terrasse v/stue på 64 m2 og en takoverbygget balkong på 6 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Max Cato Gylterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	54	56		0	1135.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glåmlivegen 5

Hjemmelshaver

Gylterud Max Cato

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Glåmlivegen 5, et veletablert boligområde i Glåmlia i Kongsvinger. Det er ca. 2 km til Kongsvinger sentrum, som har de fleste fasiliteter. Grei avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i østskrående terreng. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Thuja hekk på 3 sider av eiendommen. Utsikt.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

6074099

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

12 000

Kommentar

Estimert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.12.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/AJ1881>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250198	

Selger 1 navn
Max Cato Gyterud

Gateadresse	
Glåmlivegen 5	

Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Odal VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvbelegg utført av malermester Ljunqvist
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kongsvinger kommune
-------------	---------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Barn hadde kastet stein i avløp under bygging, ekvatek spylte opp og la inn strømpa der det ble hull i rør under spyling
Arbeid utført av	Ekvatek

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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	byttet elektrisk anlegg
Arbeid utført av	El-tjenester

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El sjekk i 2022-23
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elbillader ute.
-------------	-----------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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: 1202250198

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Max Cato Gylterud	b0d0f49c4f47f554c1af83 933e6bc85f75b3b663	28.11.2025 14:01:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250198

- 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>



Adresse

Glåmlivegen 5, 2213 KONGSVINGER

 Dato for energimerking
13.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245800

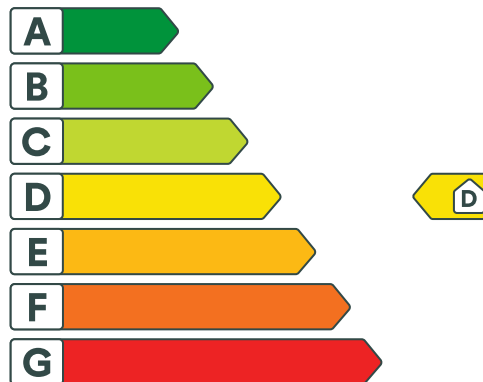
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
17108

 Gårdsnummer
54

 Bruksnummer
56

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

 Byggeår
1957

 Bygningstype
Enebolig

 Bruksareal
223 m²

 Oppvarmet bruksareal
223 m²

 Oppvarmet etasje
3

 Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

174.17 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

199.49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47352 kWh



Glåmlivegen 5, 2213 KONGSVINGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 25: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Adresse

Glåmlivegen 5, 2213 KONGSVINGER

Dato for energimerking
13.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-245815

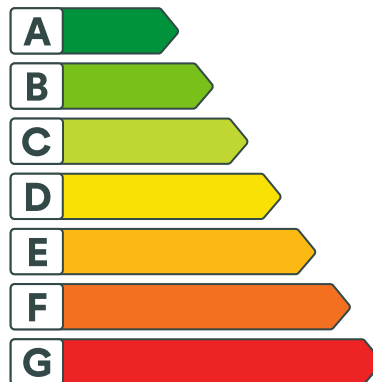
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
17108

Gårdsnummer
54

Bruksnummer
56

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 80 m²	Oppvarmet bruksareal 80 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155.38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
177.04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14163 kWh



Glåmlivegen 5, 2213 KONGSVINGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Glåmlivegen 5 - Nabolaget Tråstad/Glåmlia - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Glåmlia Linje 761	2 min 0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 346 elever, 21 klasser	5 min 2 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	22 min 2 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	21 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

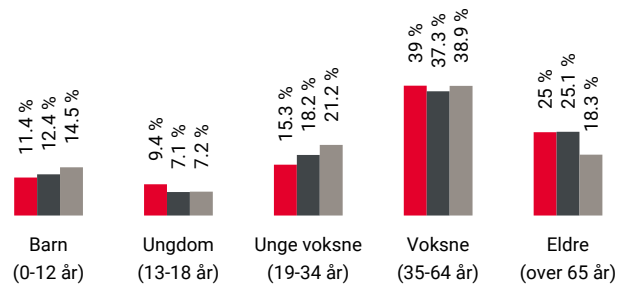
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tråstad/Glåmlia	1 091	604
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 1.9 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 3 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Rema 1000 Epa	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



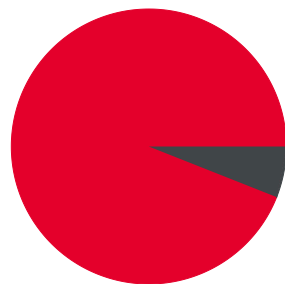
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Hexumløkka ball-løkke	18 min	
	Ballspill	1.5 km	
	Kongsvinger Tennishall	18 min	
	Tennis	1.7 km	
	Kongsvinger Treningssenter	21 min	
	Sportica Langeland	6 min	

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

Varer/Tjenester



EPA Markensplassen

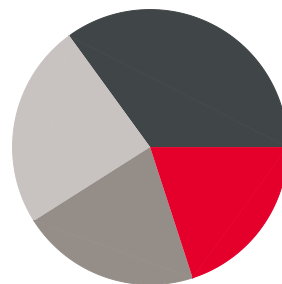
19 min



Vitusapotek Kongsvinger

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



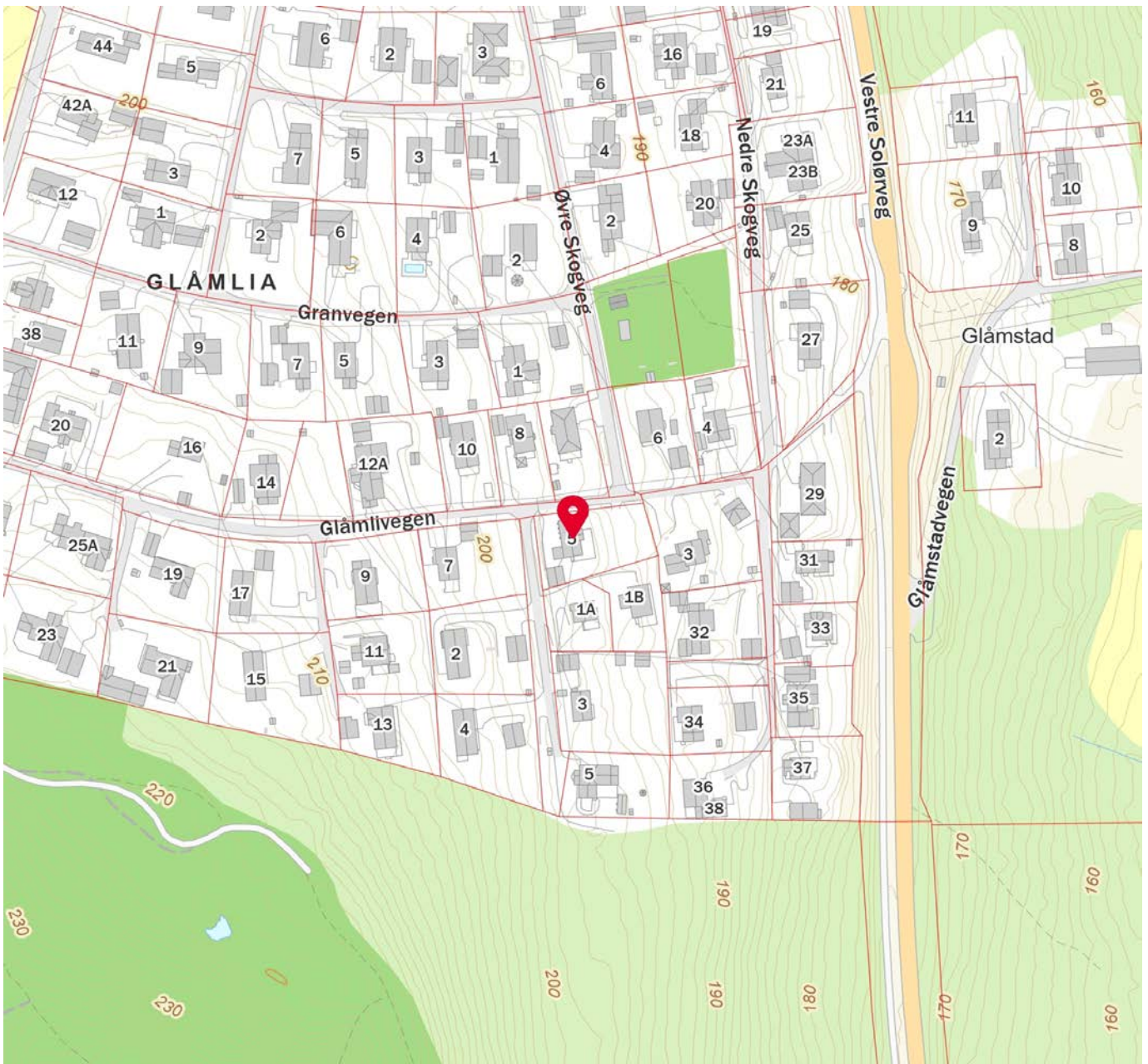
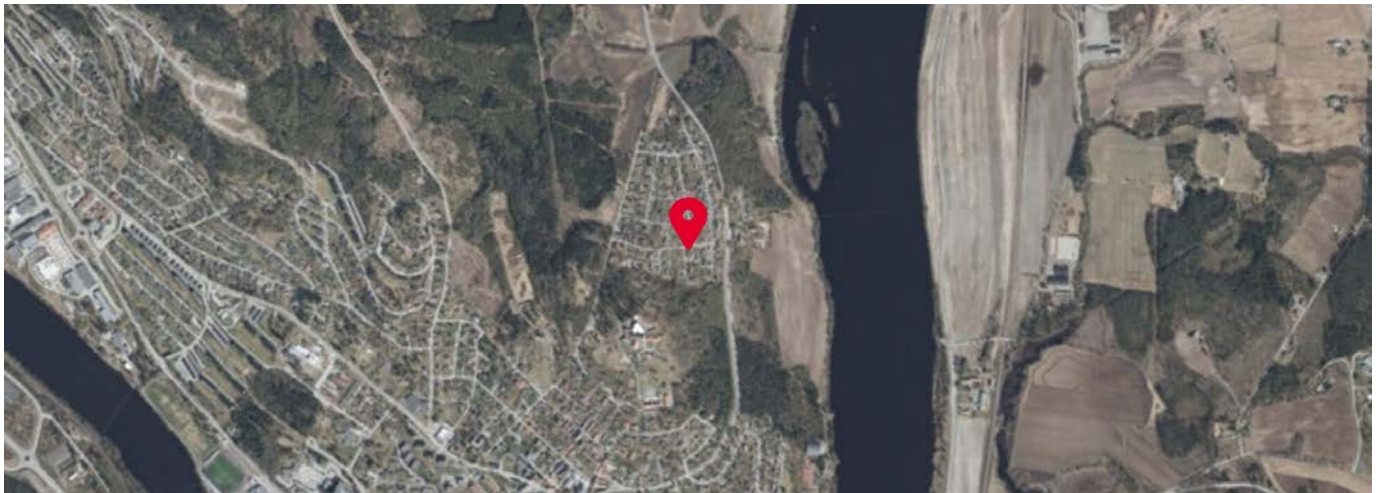
0%

51%

■ Tråstad/Glåmlia
■ Kongsvinger
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Glåmlivegen 5
2213 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre