

A photograph of a white wooden house with a dark tiled roof. The house has a small front porch with a white door and windows with colorful stained glass. The house is surrounded by lush green trees and bushes. A red building is visible in the background to the right.

aktiv.

Ulriksfoss 11, 2220 ÅBOGEN

**Koselig, eldre enebolig på stor og
solrik tomt * Uthus * Oppusset
innvendig i 2022**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Amelia Åsengen

Mobil 455 13 220

E-post amas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Selger: Haris Abdicevic
Ieva Adamsone

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 184/250 kvm
Tomtstr.: 2753.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1202250065

Koselig, eldre enebolig på stor og solrik tomt!

Velkommen til Ulriksfoss 11!

Eldre og koselig enebolig på Åbogen i Eidskog kommune. Eneboligen fra 1930 inneholder bla. flotte 2 stuer, romslig kjøkken, nytt bad, 3 soverom og vinterhage. Boligen ble i 2022 modernisert innvendig med nytt pent bad, nye el-installasjoner, nye vannrør fra badet til hovedstoppekran, ny kjøkkeninnredning, samt nye- og behandlede overflater. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Romslig tomt og uthus med mye lagringsplass. Noe støy fra jernbanen må påregnes.

Kort veg til flotte rekreasjonsområder med fine turområder og badeplass i nærheten. Ca 17 km til Skotterud med barnehager, barne-/ungdomsskole, forretninger, offentlige kontorer m.m. Til Kongsvinger, som er nærmeste by er det ca. 13 km. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 35 m²

BRA - b: 31 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 8 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Ett kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 71 m² Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, stue 2

BRA-b: 31 m² Vinterhage og innglasset terrasse

2. etasje

BRA-i: 59 m² Trapperom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong i 2. etasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2753.3 m²

Tomtebeskrivelse

Gruset innkjøring og biloppstillingsplasser. Stor hage med plen. Beplantning med trær, busker og bed. Fundament for flaggstang. Gjerde rundt eiendommen.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åbogen i Eidskog kommune. Åbogen er ei koselig bygd med godt samhold. Her er et nyere og fint bygdehus i laftet tømmer som er bygdas naturlige samlingspunkt. Rett ved siden av er også en flott fotballbane. Kort veg til flotte rekreasjonsområder med fine turområder og badeplass i nærheten. Noe støy fra jernbanen må påregnes.

Ca 17 km km til Skotterud med barnehager, barne-/ungdomsskole, forretninger, offentlige kontorer m.m. Til Kongsvinger, som er nærmeste by er det ca. 13 km. 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.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet har mindre områder med bebyggelse og for øvrig store arealer med skog og landbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Til nærmeste barnehage på Matrand er det ca. 11 km. Eidskog har flere barnehager, både kommunale og private.

Barna i dette området sokner til Skotterud skole (ca 16,8 km) og Eidskog ungdomsskole på Skotterud (ca 16,5 km)

Videregående skoler ligger på Kongsvinger.

Eidskog kommune har flere aktivitetstilbud for barn og unge. Fotball, ski, turn og flere idrettslag. På Magnor finnes travbane og motocross bane. På Skotterud er det kulturskole med instrument-, teater- og tegne/maleundervisning. På Eidskogen finnes flere grendehus/samfunnshus som det jevnlig inviteres til festligheter, arrangementer og konserter f.eks Magnor Ungdomslokale og Skotterudparken. Her er det noe for både liten og stor.

Offentlig kommunikasjon

Til nærmeste bussholdeplass på Åbogen er det ca 500 m. Det går busser i retning Kongsvinger og mot Skotterud. Linje 732 og 745.

For rutetabeller og ytterligere informasjon, gå inn på innlandstrafikk.no.

Fra Kongsvinger stasjon er det timesavganger med tog til Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1930. Taktekking med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trepanel. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft, isolert med flis i etasjeskille. Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak av tre med isolerglass. På bad er det vinduer av tre med enkle glass. Kjellervinduer er malt/forblendet. Vinduer i vinterhage med enkle glass. Vinduer med isolerglass er i det vesentlige fra 70- og 80-tallet. Ett vindu fra 2009. Dør til hovedentre av tre. Dør på vinterhage av tre med enkle glass. Balkongdør av tre med isolerglass. Innebygget terrasse ved entre. Ukjent fundamentering men er trolig fundamentert med bjelkelag direkte på terreng. Vegger dels av bindingsverk og dels med varerammer fra eldre vinduer. Tak av stedsbygget sperretak. Skyvedør av aluminium og glass for adkomst. Filtteppe på gulv. Balkong over tilbygget del. Gulv tekket med folie. Rekkverk av tre. Trapp til vinterhage av tre.

Uthus:

Bygget er hovedsakelig punktfundamentert, noe grunnmur av betong. Vegger av reisverk/bindingsverk, takkonstruksjon av sperretak. Ett rom har bjelkelag med tregulv, øvrige har jordbakke. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med plater av metall. Stedsbyggede dører av tre. Enkelt bygg med betydelige vedlikeholds og reparasjonsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Membran, støp, fall, sluk

Arbeid utført av Østfold Bygg Tjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Membran, sluk og alle nye rør.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er et kjempe fint hus i gammel stil og gamle gulv som står i stil til huset. Takstmannen fant skjevheter i gulvet i annen etasje på det ene soverommet men det viktigste er at konstruksjonen er inntakt. Se taksten.

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: For det meste nye installasjoner og oppgraderinger av de gamle.

Arbeid utført av Bygde Elektrikeren AS

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

Ja.

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

Ja

Beskrivelse: Utført av Elvia i 2024

Innhold

Kjeller: Ett rom

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, stue 2, vinterhage og innglasset terrasse

2. etasje: Trapperom og 3 soverom

Standard

Eldre enebolig med normal boligstandard. Boligen ble påkostet noe innvending i 2022, men det er noe etterslep på utvendig vedlikehold. Pent, nyere bad, nye el-installasjoner, nyere kjøkkeninnredning, samt nyere- og behandlede overflater.

Overflater:

Innvendige overflater med laminat og malte tregulv. MDF-plater og trepanel på vegger. Takessplater og trepanel i himlinger. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av elementer. Overflater i kjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling. Kryp kjeller under bad og entre. Stedsbygget trapp av tre til kjeller. Trapp til 2. etasje av tre i malt utførelse med rekkverk på en side. Dører av tre med speilfronter, en dør i 2. etasje med slette overflater og en med glass.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass i innredningen til kjøleskap. Kjøkkenventilator, opplyst med kullfilter.

Bad:

Pent oppusset bad. Vegger i dusjsone med fliser, og øvrige vegger er malt med våtromsmaling. Slett malt himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Første del av gulv er flatt, deretter fall på ca. 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør på ca. 30 mm. Varmekabler i gulv. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv, på vegger i dusjsonen og 30 cm opp på vegger for øvrig. Det er videre opplyst at det er benyttet våtromsmaling på vegger og i himling. Åpen dusjløsning med armatur på vegg og glassvegger mot rommet. Servantinnredning med skuffer og speil. Toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering. Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Tekniske installasjoner:

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør på bad. Evt. lekkasjevann ledes til gulv på bad. Synlige avløpsrør av plast. Ukjent type og alder på bunnledning.

Boligen har naturlig ventilering med veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder av ukjent alder med kapasitet på ca. 200 liter.

Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Deler av anlegget er av nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilsautomat til varmepumpe.

I 2024 var det offentlig el-tilsyn i boligen, det ble avdekket noen avvik som senere ble utbedret av Bygdeelektrikeren. Det er fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Brannvarsler i 1.- og 2. etasje.

Brannslukker er eldre enn ti år.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Etasjeskille/gulv mot grunn -Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begynnende råte på gulvbjelke på vinterhage. Kan også finnes skjult skade på søyle.

Stedvis kraftige skjevheter på innvendige gulv. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales utskifting av bjelke med råteskade og kontroll av søyle.

Terrengforhold- Terreng faller inn mot bygning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avledende dreneringsgrøft mellom skråning og bolighus.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og på undertak. Det er kun bordtak og ikke tett undertak under taksteinen. Det kan fra loft ses lysglimt i møne og i gradrenner. Lysglimt inn på loft mangel på undertak medfører økt fare for vannlekkasjer. Kraftig mosevekst på takflater. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/ nedløp/beslag. Utetthet på takrenne ved inngang til innglasset terrasse, tettet med tape.

Stedvis misfarging og mose på beslag. Beslag på tak på terrasse er ikke helhetlig ført rundt hjørne. Det er ikke montert nedløp på vinterhage., medfører økt fare for fuktskader etter vannsprut. Det er ikke beslag på takfot på arker, medfører økt fare for fuktskader. Beslag er stedvis montert utenpå kledning. Konsekvens/tiltak: Utbedring av utetthet på takrenne. Rengjøring av takrenner og beslag. Komplettering av beslag på tak på terrasse. Montere nedløp på vinterhage. Montere takfotbeslag på arker.

Veggkonstruksjon - Stedvis misfarging og svertesopp på fasader. Omramminger på vinduer er ført helt ned på vannbrett, medfører økt fare for råteskader. Generelt oppsprekking i kledningsbord ned mot vannbrett. Råte i kledning rundt søyle på vinterhage. Konsekvens/tiltak: Fasader har generelt behov for vedlikehold. Det må samtidig utføres en helhetlig kontroll og skifte ut råteskadede kledningsbord og kledningsbord med kraftige sprekker.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis avskaling av maling og oppsprekking på utvendige deler av takkonstruksjonen. Råte på vindski mot hagen. Stedvis svai på konstruksjonen. Undertak i takutstikk henger ned på ett punkt, ukjent årsak til dette, bør kontrolleres nærmere. Isolering på loft er mangelfull, stedvis er det nært ingen isolering. Det kan ikke ses ventilering fra loft. Det kan finnes råte i overkant på enkelte utstikkende sperrer. Konsekvens/tiltak: Utvendig vedlikehold og utskifting av skadet treverk. Ytterligere kontroll av undertak som henger ned i takutstikk. Det anses hensiktsmessig med etterisolering av loft. Etablering av ventilering av loft, dette er særskilt viktig dersom loft etterisoleres.

Vinduer - Vinduer med isolerglass har i det vesentlige passert sin forventede brukstid. Det er observert vinduer som har symptomer på punktering av glass. Vinduer på bad har utvendig slitasje og oppsprekking i kitt. Kjellervinduer har utvendig slitasje og avskaling av maling. Stedvis råte. Sprekk i glass. Vinduer i vinterhage har kraftig

slitasje, enkelte glass mangler. Konsekvens/tiltak: Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer med isolerglass. Vinduer på bad vil ha behov for restaurering og påføring av ny kitt eller utskifting. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales. Vedlikehold og utskifting av kjellervinduer. Restaurering eller utskifting av vinduer i vinterhage.

Dører - Hovedentre: Dørblad tar lett i terskel. Vinterhage: Kraftig slitasje. Flere glass har sprukket. Store glipper mellom dørblad og karm. Konsekvens/tiltak: Hovedentre: Justering av dør.

Vinterhage: Restaurering. Justering/tilpasning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Innebygget terrasse: Veggkonstruksjoner av varerammer er lite solid og lett bevegelig. Det er påført pakninger mellom vinduseltene som har begynt å løsne. Det er slitasje og avskalinger av maling på vindusfelter. Ett glass er knust. Noe skjevhet på gulv. Balkong: Ukjent alder på folietekking. Kraftig slitasje på rekkverk. Rekkverk er noe løst. Glippe mellom rekkverk og husvegg. Konsekvens/tiltak: Innebygget terrasse: Vedlikehold av overflater på vindusfelt. Forsterkning av konstruksjonen bør vurderes. Utbedre innfesting av pakninger. Skifte knust glass. Balkong: Vedlikehold av rekkverk. Utbedre innfesting av rekkverk. Tette glippe mellom husvegg og rekkverk.

Utvendige trapper - Slitasje og avskaling av maling. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av overflater.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er ikke dør på sotluke i kjeller. Åpent hull i pipe i 2. etasje. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Utskifting av sotluke i kjeller.

Innvendige trapper - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverkshøyde er under 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Innvendige dører - Flere dører tar i karm. Ett glass mangler i dør med glassfelt. Flere dører har løse vridere og mangler håndtak på vridere. Konsekvens/tiltak: Justering/

tilpasning av dører. Montering av glass i dør. Utbedring av vridere.

Vannledninger - Varerør i fordelerskap er avsluttet for lavt, lavere enn bunnventil, det vil si at evt. lekkasjevann vil renne inn i varerør for andre rørkurser før det vil renne ut på gulv på bad. Kursoversikt og skapdør mangler. Det er ikke forseglet mellom vannrør og varerør på kjøkken. Konsekvens/tiltak: Utbedring av lekkasjesikringen i fordelerskapet slik at alt evt. lekkasjevann vil renne ut på gulv på bad. Montere skapdør og sette på kursoversikt. Montere forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Konsekvens/tiltak: Det anbefales etablering av stakepunkt i kjeller.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett soverom i 2. etasje har ikke ventilering. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Etablering av ventilering på soverom i 2. etasje.

Varmtvannstank -Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg -Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Drenering - Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Kjeller er kun egnet for enkel lagring. Stedvis tegn til fuktpåkjenninger under befaring. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekk i grunnmur på hjørne mot hage.skjevhet på fundamenter på vinyerhage innglasset rim. Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Forsegling av sprekk.

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

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Våtromsmaling har en mye lavere tetthet enn det som anbefales som dampsperre på yttervegger, men det er ikke lagt dampsperre på yttervegg med gipskledning. Det er opplyst at eier valgte å ikke benytte dampsperre på vegg bak gipskledning grunnet at de mistenkte at det allerede var dampsperre i vegg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke hensiktsmessig med tiltak, men mangel på dampsperre på yttervegg kan medføre et større damptrykk gjennom ytterveggen enn det som er ønskelig med tanke på å unngå kondensskader.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig avtrekk. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kjøkken > Avtrekk - Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Rom Under Terreng - Enkle og grove overflater. Sprekker i gulv. Tegn til fuktpåkjenninger i enkelte hjørner. Konsekvens/tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.

TGIU - Ikke undersøkt:

Krypkjeller - Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Byggegrunn - Ukjent byggegrunn.

Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner - Hulltaking er ikke foretatt da bad er nytt og ubrukt og det er fremlagt sjekkliste som dokumentasjon på utførte arbeider på våtrom.

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

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

Innbo og løsøre

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

Eiendommen selges med inventar som på visning og vil ikke bli ryddet/rengjort ytterligere til overtakelse.

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:

2022 - Renoverte bad. Membran og gulvstøp er opplyst utført av Østfold Bygg Tjenester AS.

2022 - Nye vannrør av plast (rør i rør) og fordelerskap.

2022 - Nye installasjoner enkelte steder i boligen og noe oppgradering av eldre anlegg. Arbeider utført av Bygde Elektrikeren AS. Samsvarserklæring er fremlagt.

2022 - Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i privat regi.

2022 - Oppussing av overflater med delvis nye overflater og delvis behandling av eksisterende overflater i hele boligen. Arbeider utført i egen regi.

2023 - Ny varmepumpe luft-luft

Noen mindre utbedringer i perioden etter 2023.

Parkering

Parkering på egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Water Circles

Diverse

Feiervesenet har registrert følgende avvik eller anmerkninger på eiendommen.

Avvik - Kontroll og vedlikehold.

Anmerkning - Defekt sotluke i kjeller er defekt. Skorstein trenger vedlikehold. Dårlige fuger.

Siste utførte feiing var 08.04.2024 og siste tilsyn var 16.01.2025

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe (2023), varmekabler på bad og vedfyring. Peis med innsats i stuen.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 15 713

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 2 758,-

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon kr 4 363,75

Vann etter andeler 4 stk* kr 3 305,-

Ab.Gebyr avløp kr 4 312,-

Målerleie kr 312,50

I tillegg kommer forbruk avløp per m3 kr 68,25

* Følger satsene til Kroksjøen Vannverk SA. For boligeiendommer beregnes vannavgiften etter andelsberegning, hvor husstander som består av 1 person betaler vannavgift etter et minste antall på 3 andeler. Hvert husstandsmedlem ut over dette tilsvarer en økning med 1 andel. Andelshaverne plikter straks å melde fra til GIVAS om endringer i beregningsgrunnlaget. Gebyrene justeres 1.7 hvert år.

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 440 464

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 761 857

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 14 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/36/14:

08.11.1960 - Dokumentnr: 3343 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk

Det foreligger ikke ferdigattest. Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og

bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Ulriksfoss, som er en privat vei. Veien brøtes i samråd med naboer. Kostnader må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Byggeområde bolig - nåværende.

Området er regulert.

Reguleringsplan:

PlanId 16a - Åbogen sentrum

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.05.1983

Delareal 2 753 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 24.04.2025
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det er ikke meldt oppstart, men Bane NOR jobber med å fjerne planovergangen i Sagddjupvegen. Det ønskes å bygge bru over Vrangselva slik at trafikk fra boligene Sagddjupvegen 11 og 22, samt GIVAS sin drikevannsbrønn i Sagddjupvegen 15 flyttes til Ulriksfossvegen. Dette kan skape noe mer trafikk.

Eiendommen og bolig ligger innenfor aktsomhetsområde for flom ifølge NVEs flom aktsomhetskart. Flomhøyder er ikke kartlagt langs Vrangselva.

Eiendommen ligger delvis (fra bane til husvegg) innenfor rød sone ($L_{den} > 68$ dB) i støyutsatt område langs jernbane. I rød sone skal det ikke etableres ny støyømfintlig bebyggelse, som for eksempel boliger. Øvrig del av eiendommen er i gul sone ($L_{den} > 58$ dB) for veg og banestøy. Dette er en vurderingssone hvor kommunen bør

viser varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, og der det ved bygging kan stilles krav til avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold (skjerming, isolering etc.).

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

41 100 (Omkostninger totalt)

57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 93 800,-
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
16.05.2025



Koselig, eldre enebolig på stor og solrik tomt!



Eneboligen fra 1930 ligger på Åbogen i Eidskog kommune.



Boligen ble i 2022 modernisert innvendig bla. med nye- og behandlede overflater.



I denne boligen har det blitt benyttet digital møblering for å vise potensialet i boligen.



Det er åpent mellom kjøkken og stue.



Illustrasjon/ digital møblering



To delt stue med sjarmerende malte, gamle tregulv og panel.



Se, så fint det kan bli med møbler! Illustrasjon/ digital møblering



I spisetuen er en nyere varmepumpe.



Illustrasjon/ digital møblering



Peisovn som gir både varme og hygge.



Illustrasjon/ digital møblering



Den varme, brunrosa veggfargen gir stuen en koselig atmosfære.



Illustrasjon/ digital møblering



Åpen og fin planløsning.



Illustrasjon/ digital møblering



Romslig kjøkken med nyere innredning på den ene vegg.



Illustrasjon. Slik kan bli med en kjøkkenøy og annen innredning.



Det er integrert stekeovn og platetopp.

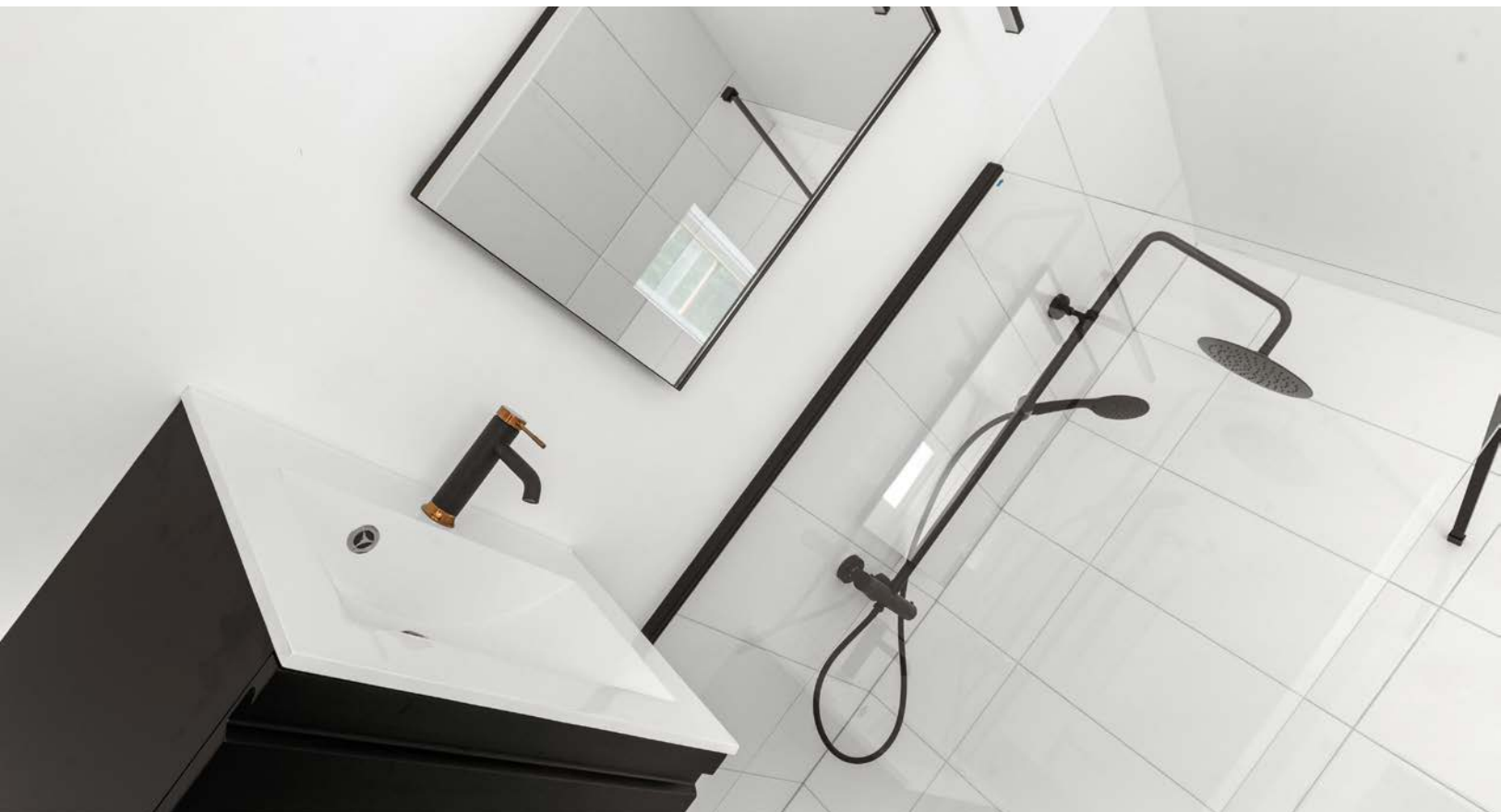


Illustrasjon/digital møblering.





Pent bad i 1. etasje fra 2022.



Stilige sorte detaljer.



Oppe i 2. etasje er det en gang, tre soverom, og utgang ut til balkongen.







Det er tre soverom. Dette er hovedsoverommet.



Illustrasjon. Det er god plass til dobbeltseng og diverse møbler.





Flott gammel dør med glassfelt.
Soverom 2 med adkomst til soverom 3.





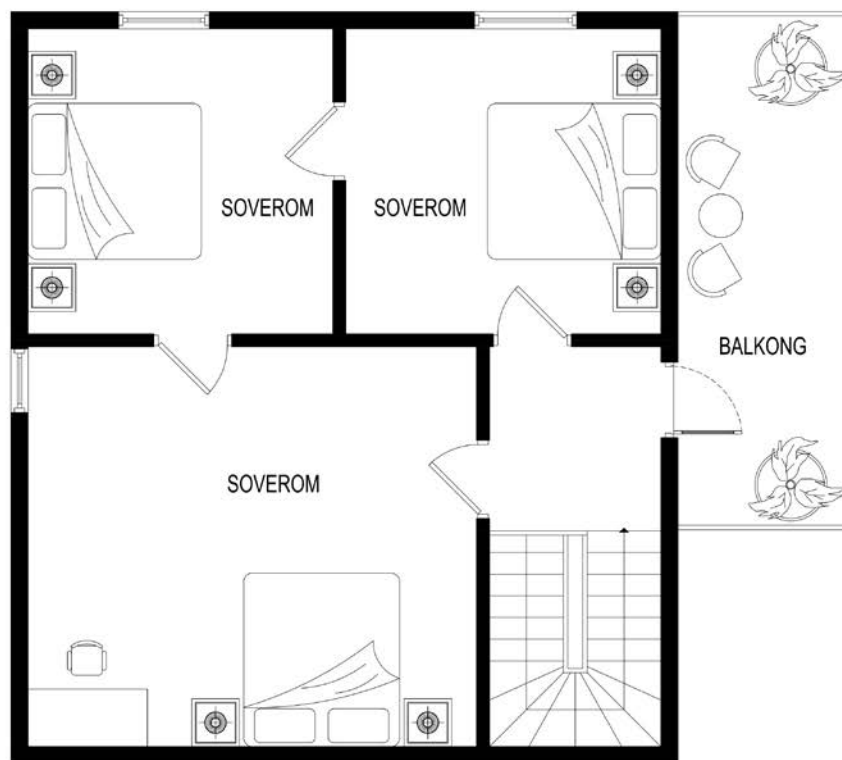
Trapperom. I kjeller er det ett stort rom.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

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



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

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



Med litt oppgradering kan dette bli ett flott rom med særpreg.

Liten glassveranda og vinterhage.





I uthuset er egent som lagringsplass. Bygget trenger vedlikehold og reparasjon.



Eiendommen har nærhet til jernbanen.



Tomten er beplantet med plen, trær, busker og bed.



Fra eiendommen er det kort veg til flotte rekreasjonsområder med fine turområder og badeplass.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ulriksfoss 11, 2220 ÅBOGEN



EIDSKOG kommune



gnr. 36, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1159

Referansenummer: VB4836

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trepanel.
Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft, isolert med flis i etasjeskille.
Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak av tre med isolerglass. På bad er det vinduer av tre med enkle glass. Kjellervinduer er malt/forblendet. Vinduer i vinterhage med enkle glass.
Vinduer med isolerglass er det vesentlige fra 70- og 80-tallet. Ett vindu fra 2009.
Dør til hovedentre av tre. Dør på vinterhage av tre med enkle glass.
Balkongdør av tre med isolerglass.
Innebygget terrasse ved entre. Ukjent fundamentering men er trolig fundamenterert med bjelkelag direkte på terreng. Vegger dels av bindingsverk og dels med varerammer fra eldre vinduer. Tak av stedsbygget sperretak. Skyvedør av aluminium og glass for adkomst. Filteppe på gulv.
Balkong over tilbygget del. Gulv tekket med folie. Rekkverk av tre.
Trapp til vinterhage av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat og malte tregulv. MDF-plater og trepanel på vegger. Takessplater og trepanel i himlinger.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av elementer.
Overflater i kjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling. Kryp kjeller under bad og entre.
Stedsbygget trapp av tre til kjeller. Trapp til 2. etasje av tre i malt utførelse med rekkverk på en side.
Dører av tre med speilfronter, en dør i 2. etasje med slette overflater og en med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Vegger i dusjsone med fliser. Øvrige vegger er malt. Slett malt himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Første del av gulv er flatt, deretter fall på ca. 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør på ca. 30 mm. Varmekabler i gulv. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv, på vegger i dusjsonen og 30 cm opp på vegger for øvrig. Det er videre opplyst at det er benyttet våtromsmaling på vegger og i himling. Åpen dusjløsning med armatur på vegg og glassvegger mot rommet. Servantinnredning med skuffer og speil. Toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.
Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass i innredningen til kjøleskap. Kjøkkenventilator, opplyst med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør på bad. Evt. lekkasjevann ledes til gulv på bad. Synlige avløpsrør av plast. Ukjent type og alder på bunnledning.
Boligen har naturlig ventilering med veggventiler og ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder av ukjent alder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.
Luft til luft varmepumpe.
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Deler av anlegget er av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilsautomat til varmepumpe.
Det er ikke brannvarsler i kjeller. Brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Brannslukker er eldre enn ti år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det antas ikke utført fuktsikrende eller drenerende tiltak rundt boligen. Det er stedvis fall på terreng mot bygget.
Ukjent fundamentering på bolighuset, vinterhage er punktfundamenterert på pilarer av betong. Grunnmur av betong. Stikkledning for vann av plast, ukjent alder. Ukjent alder og materiale for stikkledning for kloakk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

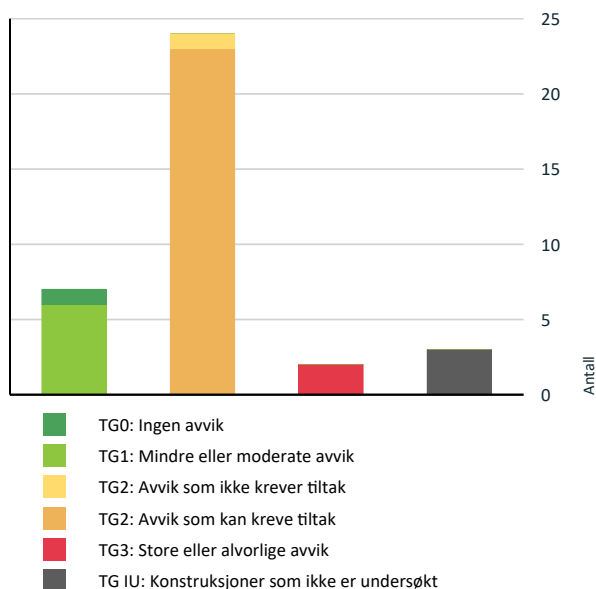
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

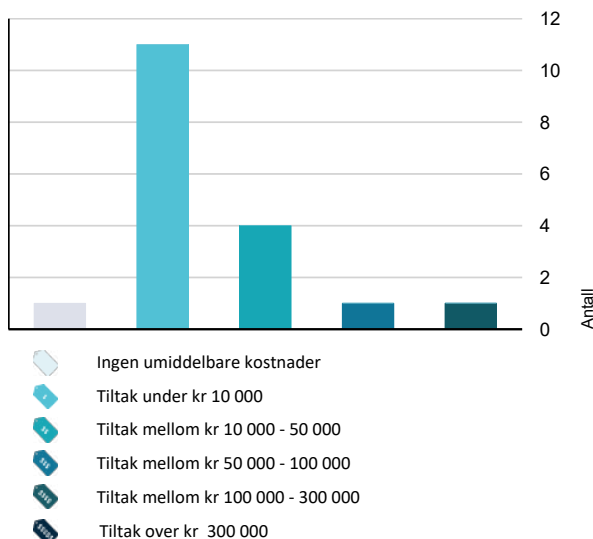
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomlestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TC 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Nylig påkostet innvendig. Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Renovert bad. Membran og gulvstøp er opplyst utført av Østfold Bygg Tjenester AS.
2022	Nye vannrør av plast (rør i rør) og fordelerskap.
2022	Nye installasjoner enkelte steder i boligen og noe oppgradering av eldre anlegg. Arbeider er utført av Bygde Elektrikeren AS. Samsvarserklæring er fremlagt.
2022	Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i privat regi.
2022	Oppussing av overflater med delvis nye overflater og delvis behandling av eksisterende overflater i hele boligen. Arbeider utført i egen regi.
Noen mindre utbedringer i perioden etter 2023.	

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med betongtakstein. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er kun bordtak og ikke tett undertak under taksteinen.

Det kan fra loft ses lysglimt i møne og i gradrenner.

Lysglimt inn på loft mangel på undertak medfører økt fare for vannlekkasjer.

Kraftig mosevekst på takflater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Falming av overflater og stedvis mosevekst.



Det er ikke tett undertak under taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Utetthet på takrenne ved inngang til innglasset terrasse, tettet med tape.

Stedvis misfarging og mose på beslag.

Beslag på tak på terrasse er ikke helhetlig ført rundt hjørne.

Det er ikke montert nedløp på vinterhage., medfører økt fare for fuktskader etter vannsprut.

Det er ikke beslag på takfot på arker, medfører økt fare for fuktskader.

Beslag er stedvis montert utenpå kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av utetthet på takrenne.

Rengjøring av takrenner og beslag.

Komplettering av beslag på tak på terrasse.

Montere nedløp på vinterhage.

Montere takfotbeslag på arker.



Lekasje fra skjøt på takrenne ved entre.



Det er ikke forkantbeslag på takfot på takutbygg i 2. etasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trepanel. Lufting bak kledning med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling nederst på kledning over terrasse, kan være råte. Avvik i overflatestruktur på liggende trepanel på samme sted, kan være råte.

Stedvis misfarging og svertesopp på fasader.

Omramminger på vinduer er ført helt ned på vannbrett, medfører økt fare for råteskader.

Generelt oppsprekking i kledningsbord ned mot vannbrett.

Råte i kledning rundt søyle på vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fasader har generelt behov for vedlikehold. Det må samtidig utføres en helhetlig kontroll og skifte ut råteskadede kledningsbord og kledningsbord med kraftige sprekker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i kledning rundt søyle på vinterhage.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft, isolert med flis i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis avskaling av maling og oppsprekking på utvendige deler av takkonstruksjonen.

Råte på vindski mot hagen.

Stedvis svai på konstruksjonen.

Undertak i takutstikk henger ned på ett punkt, ukjent årsak til dette, bør kontrolleres nærmere.

Isolering på loft er mangelfull, stedvis er det nært ingen isolering.

Det kan ikke ses ventilering fra loft.

Det kan finnes råte i overkant på enkelte utstikkende sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold og utskifting av skadet treverk.

Ytterligere kontroll av undertak som henger ned i takutstikk.

Det anses hensiktsmessig med etterisolering av loft.

Etablering av ventilering av loft, dette er særskilt viktig dersom loft etterisoleres.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak av tre med isolerglass. På bad er det vinduer av tre med enkle glass. Kjellervinduer er malt/forblendet. Vinduer i vinterhage med enkle glass.

Vinduer med isolerglass er i det vesentlige fra 70- og 80-tallet. Ett vindu fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass har i det vesentlige passert sin forventede brukstid. Det er observert vinduer som har symptomer på punktering av glass.

Vinduer på bad har utvendig slitasje og oppsprekking i kitt.

Kjellervinduer har utvendig slitasje og avskaling av maling. Stedvis råte. Sprekk i glass.

Vinduer i vinterhage har kraftig slitasje, enkelte glass mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer med isolerglass.

Vinduer på bad vil ha behov for restaurering og påføring av ny kitt eller utskifting. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Vedlikehold og utskifting av kjellervinduer.

Restaurering eller utskifting av vinduer i vinterhage.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje på vindu.



Kraftig slitasje på vinduer i vinterhage.

Dører

Dør til hovedentre av tre. Dør på vinterhage av tre med enkle glass. Balkongdør av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedentre: Dørblad tar lett i terskel.

Vinterhage: Kraftig slitasje. Flere glass har sprukket. Store glipper mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedentre: Justering av dør.

Vinterhage: Restaurering. Justering/tilpasning.



Kraftig slitasje på dør til vinterhage.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innebygget terrasse ved entre. Ukjent fundamentering men er trolig fundamentert med bjelkelag direkte på terreng. Vegger dels av bindingsverk og dels med varerammer fra eldre vinduer. Tak av stedsbygget sperretak. Skyvedør av aluminium og glass for adkomst. Filteppe på gulv.

Balkong over tilbygget del. Gulv dekket med folie. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygget terrasse: Veggkonstruksjoner av varerammer er lite solid og lett bevegelig. Det er påført pakninger mellom vinduseltene som har begynt å løsne. Det er slitasje og avskalinger av maling på vindusfelter. Ett glass er knust. Noe skjevhet på gulv.

Balkong: Ukjent alder på folietekking. Kraftig slitasje på rekkverk. Rekkverk er noe løst. Glippe mellom rekkverk og husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innebygget terrasse: Vedlikehold av overflater på vindusfelt. Forsterkning av konstruksjonen bør vurderes. Utbedre innfesting av pakninger. Skifte knust glass.

Balkong: Vedlikehold av rekkverk. Utbedre innfesting av rekkverk. Tette glippe mellom husvegg og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Et glass er knust og erstattet med tett plate på innglasset terrasse.



Slitasje på toppbord på balkong.



Eksempel på tilstand



Eksempel på tilstand.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til vinterhage av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og avskaling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje på trapp til vinterhage.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og malte tregulv. MDF-plater og trepanel på vegger. Takessplater og trepanel i himlinger.
Helhetlige overflater i god stand ut fra alder. Det er skjevheter på gulv. Ett vindu er forblendet med plate.

Tilstandsrapport



Tidligere vindu er tett med plate.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag på vinterhage.

Innvendige etasjeskillere av bjelkelag, ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begynnende råte på gulvbjelke på vinterhage. Kan også finnes skjult skade på søyle.

Stedvis kraftige skjevheter på innvendige gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskifting av bjelke med råteskade og kontroll av søyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i gulvbjelke på vinterhage.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av elementer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er ikke dør på sotluke i kjeller.

Åpent hull i pipe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utskifting av sotluke i kjeller. Det er opplyst at dette blir utført før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke dør på sotluke i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Sprekker i gulv.

Tegn til fuktpåkjenninger i enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på sprekker i gulv.

TG IU Kryp kjeller

Kryp kjeller under bad og entre.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Stedsbygget trapp av tre til kjeller. Trapp til 2. etasje av tre i malt utførelse med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverkshøyde er under 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter, en dør i 2. etasje med slette overflater og en med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tar i karm.

Ett glass mangler i dør med glassfelt.

Flere dører har løse vridere og mangler håndtak på vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dører.

Montering av glass i dør.

Utbedring av vridere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



En rute med pløst.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjsone med fliser. Øvrige vegger er malt. Slett malt himling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Første del av gulv er flatt, deretter fall på ca. 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør på ca. 30 mm. Varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv, på vegger i dusjsonen og 30 cm opp på vegger for øvrig. Det er videre opplyst at det er benyttet våtromsmaling på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsmaling har en mye lavere tetthet enn det som anbefales som dampspærre på yttervegger, men det er ikke lagt dampspærre på yttervegg med gipskledning.

Det er opplyst at eier valgte å ikke benytte dampspærre på vegg bak gipskledning grunnet at de mistenkte at det allerede var dampspærre i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke hensiktsmessig med tiltak, men mangel på dampspærre på yttervegg kan medføre et større damptrykk gjennom ytterveggen enn det som er ønskelig med tanke på å unngå kondensskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med armatur på vegg og glassvegger mot rommet. Servantinnredning med skuffer og speil. Toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da bad er nytt og ubrukt og det er fremlagt sjekkliste som dokumentasjon på utførte arbeider på våtrom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass i innredningen til kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, opplyst med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør på bad. Evt. lekkasjevann ledes til gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varerør i fordelerskap er avsluttet for lavt, lavere enn bunnventil, det vil si at evt. lekkasjevann vil renne inn i varerør for andre rørkurser før det vil renne ut på gulv på bad.

Kursoversikt og skapdør mangler.

Det er ikke forseglet mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av lekkasjesikringen i fordelerskapet slik at alt evt. lekkasjevann vil renne ut på gulv på bad.

Montere skapdør og sette på kursoversikt.

Montere forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør under kjøkkenbenk.



Varerør for vannrør er avsluttet lavere enn bunnpropp i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Ukjent type og alder på bunnledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av stakpunkt i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ett soverom i 2. etasje har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Etablering av ventilering på soverom i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av ukjent alder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023. Siste service i april 2025.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Deler av anlegget er av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilsautomat til varmepumpe. En stue har opplegg med jording, en stue har opplegg uten jording.

Kursoversikt i sikringsskap er mangelfull.

Det er fremlagt sluttkontroll for utførte arbeider. Omfang beskrives av samsvarserklæringen som eier besitter.

I 2024 var det offentlig el-tilsyn i boligen, det ble avdekket noen avvik som senere ble utbedret av Bygdeelektrikeren. Det er fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhentning av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas ikke utført fuktsikrende eller drenerende tiltak rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Kjeller er kun egnet for enkel lagring. Stedvis tegn til fuktpåkjenninger under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundamentering på bolighuset, vinterhage er punktfundamentert på pilarer av betong. Grunnmur av betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Sprekk i grunnmur på hjørne mot hage.skjevhet på fundamenter på vinyerhage innglasset rim.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forsegling av sprekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i grunnmur på hjørne mot hage.

TG 3 Terrengforhold

Det er stedvis fall på terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avledende dreneringsgrøft mellom skråning og bolighus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann av plast, ukjent alder. Ukjent alder og materiale for stikkledning for kloakk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er hovedsakelig punktfundamentert, noe grunnmur av betong. Vegger av reisverk/bindingsverk, takkonstruksjon av sperretak. Ett rom har bjelkelag med tregulv, øvrige har jordbakke. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med plater av metall. Stedsbyggede dører av tre.

Enkelt bygg med betydelige vedlikeholds og reparasjonsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

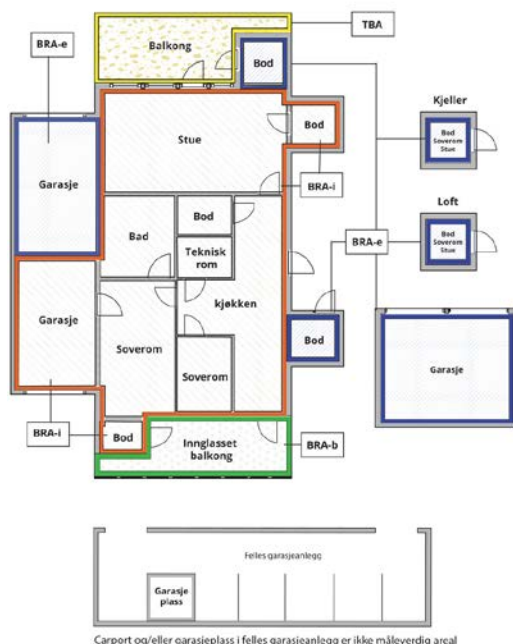
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	54			54	
1. etasje	71		31	102	
2. etasje	59			59	8
SUM	184		31		8
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Ett rom i kjeller		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Trapperom, Stue, Stue 2, Vinterhage, Innglasset terrasse		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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: Det er opplyst at det finnes dokumentasjon slik som redegjort for i oversikt over utførte oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

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

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	130	85
Uthus	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	36	14		0	2753.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulriksfoss 11

Hjemmelshaver

Abdicevic Haris, Adamsone Ieva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åbogen. Nærområdet har mindre områder med bebyggelse og for øvrig store arealer med skog og landbruksarealer. Til Kongsvinger er det ca. 13 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Ulriksfoss.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplasser. Stor hage med plen. Beplantning med trær, busker og bed. Fundament for flaggstang. Gjerde rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2022	
2	28.06.2022	
3	14.05.2025	Oppdatert etter ny befaring i mai 2025.
4	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB4836>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ieva Adamsone	Haris Abdicevic
Gateadresse	
Ulriksfoss 11	
Poststed	Postnr
ÅBOGEN	2220
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Water Circles
Polise/avtalnr.	

Dokumentreferanse: 1202250065

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran, støp, fall, sluk
Arbeid utført av	Østfold Bygg Tjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran, sluk og alle nye rør
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er et kjempe fint hus i gammel stil og gamle gulv som står i stil til huset. Takstmannen fant skjevheter i gulvet i annen etasje på det ene soverommet men det viktigste er at konstruksjonen er inntakt. Se taksten
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	For det meste nye installasjoner og oppgraderinger av de gamle
Arbeid utført av	Bygde Elektrikeren AS

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

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	Utført av Elvia i 2024
-------------	------------------------

Filer

[Boligmappa.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumentreferanse: 1202250065

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.

Dokumentreferanse: 1202250065

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
leva Adamsone	dba7decb08bfc66d110cc 7a9c95576690fa05fc9	16.05.2025 11:23:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Haris Abdicevic	337e2b87c693b08c992e 487a62134aa22f6a2b8a	16.05.2025 11:20:48 UTC	Signer authenticated by One time code

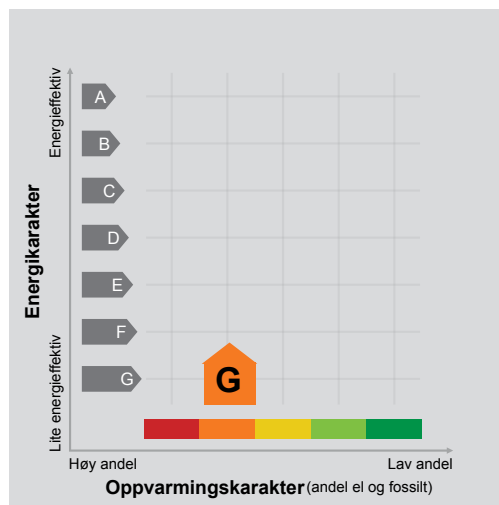
Dokumentreferanse: 1202250065

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Ulriksfoss 11
Postnummer	2220
Sted	ABOGEN
Kommunenavn	Eidskog
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153460639
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121410
Dato	16.05.2025



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

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

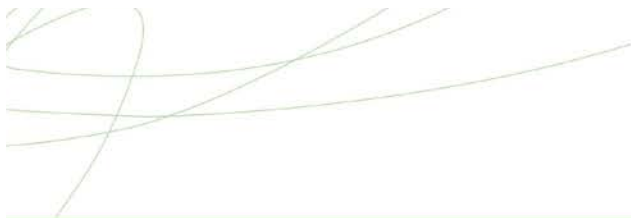
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 184
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Nabolagsprofil

Ulriksfoss 11

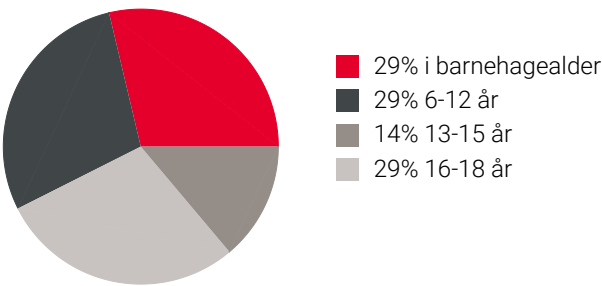
Offentlig transport

🚶 Åbogen	6 min 🚶
Linje 732, 745	0.5 km
🚆 Kongsvinger stasjon	15 min 🚆
Linje F1, R14, 70	12.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚆

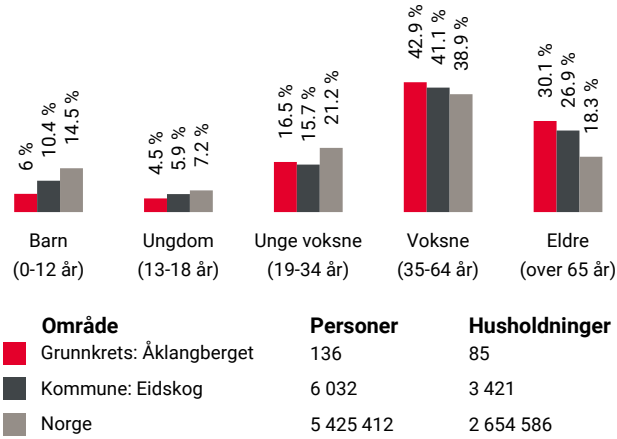
Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
199 elever, 13 klasser	16.8 km
Magnor skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
101 elever, 8 klasser	23.4 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
190 elever, 9 klasser	16.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	18 min 🚶
90 elever, 3 klasser	13.9 km
Sentrum videregående skole	19 min 🚶
600 elever, 39 klasser	14.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

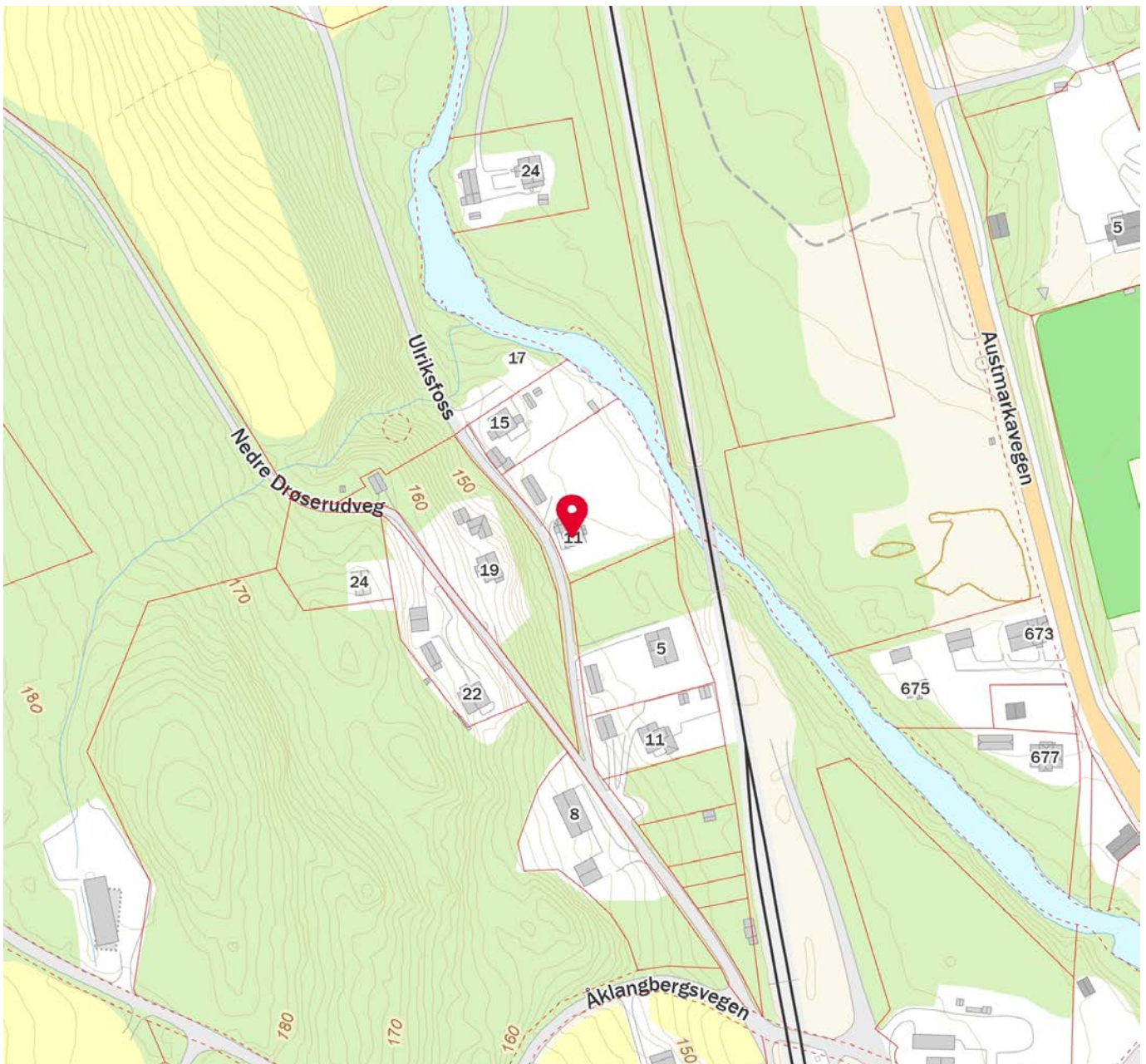
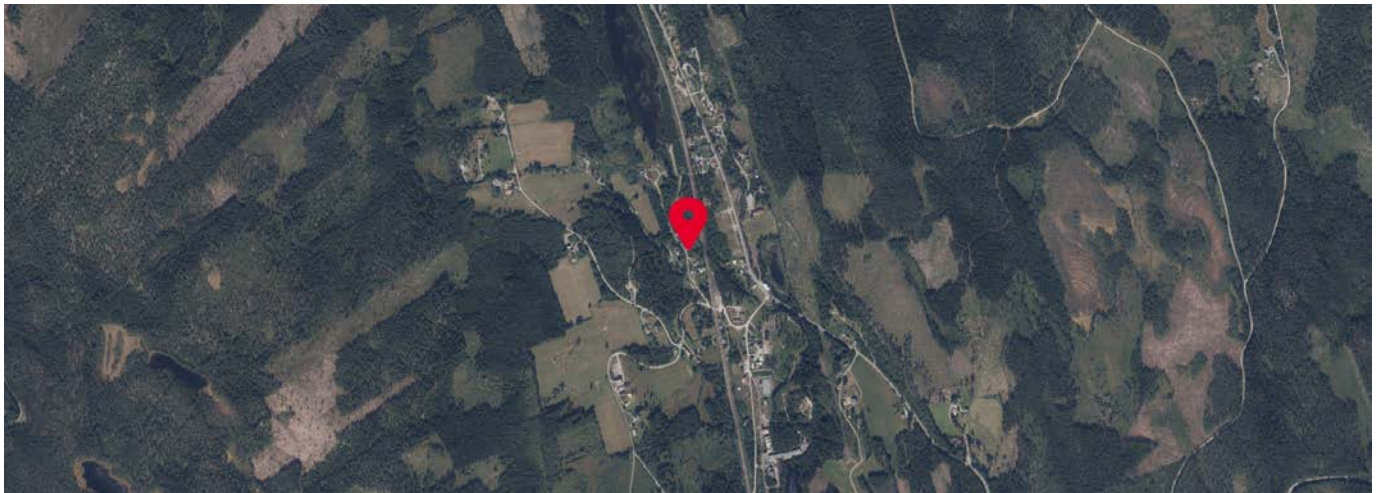
Matrand barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
32 barn	11.1 km
Vinger barnehage Avd Amundheimet (2-...	12 min 🚶
48 barn	10.8 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3...	14 min 🚶
38 barn	11.9 km

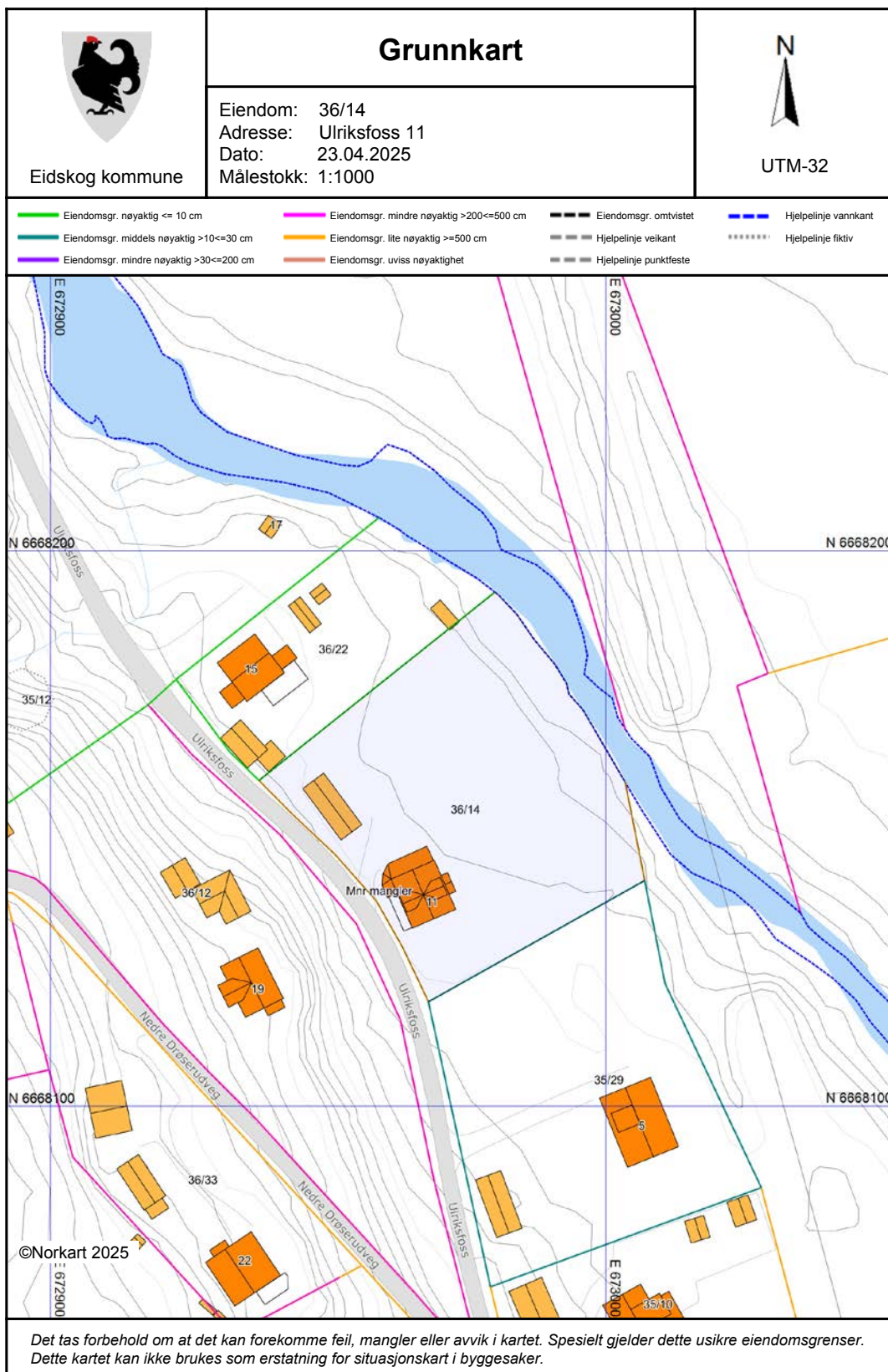
Dagligvare

Kiwi Rasta	12 min 🚶
Bunnpris Rasta	13 min 🚶
PostNord	11.4 km

Sport

⚽ Åbogen fotballbane	12 min 🚶
Fotball	1.1 km
⚽ Granli bygdehus	6 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	5 km
🏊 Sportica Rasta	12 min 🚶
🏊 SKY Fitness Kongsvinger	15 min 🚶







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ulriksfoss 11
2220 ÅBOGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amelia Åsengen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre