



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

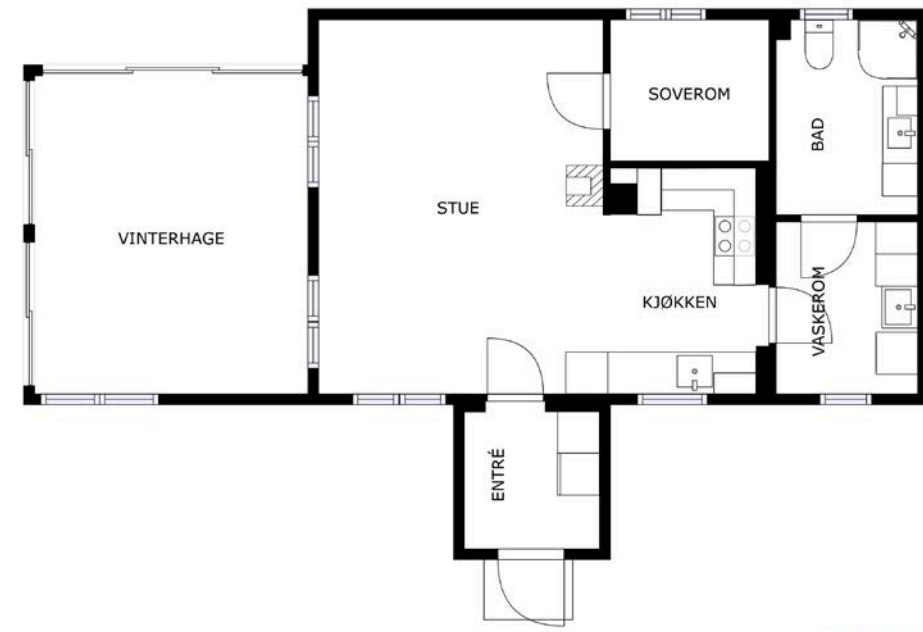
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Vestre Solørveg 619, 2213 KONGSVINGER

**En mindre og godt oppgradert  
enebolig med alt på en flate! Stor  
tomt og landlige omgivelser.**



**EFIT**

Planleggingen er ikke målestav og ikke alltid kan forekomme. Målestavene for ikke anner for av. Fel. Gjennomgang og ikke ansvarlig for alle detaljer i planleggingen.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Bekkevold

**Mobil** 404 78 039

**E-post** kjetil.bekkevold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 255 000,-  
**Selger:** Anne Løvlien

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1939  
**P-rom/BRA:** 51/66 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2698 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 57, bnr. 20

**Oppdragsnr.:** 1202240022

## En mindre og godt oppgradert enebolig med alt på en flate!

Liten og lettstelt enebolig med alle boligrom på ett plan. Huset fra 1939 er oppgradert over tid, og tilbygget i perioden 2015-2018, og fremstår velholdt og i bra stand. Boligen er praktisk og lettstelt, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og ett soverom. I tillegg har huset nylig blitt tilbygget en flott vinterhage med varme i gulv. Ett herlig rom som kan benyttes året rundt. På tomten står også et eldre uthus. Flat, åpen og solrik tomt.

Eiendommen ligger langs Vestre Solørveg, ca. 7 km utenfor Kongsvinger sentrum i retning Brandval. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt boligbebyggelse, skog og landbruksarealer. Noe periodisk støy fra veien må påregnes. Kort avstand til bussholdeplass, Glomma og fine turområder.

Velkommen på hyggelig visning



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Plantegninger .....	19
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	59
Forbrukerinformasjon .....	73
Budskjema .....	74



Velkommen til Vestre Solørveg 619!



Fra entreen kommer man inn i stuen og kjøkkenet.

Det er peisovn m/glassdør i stue.





Huset fra 1939 er oppgradert og tilbygget i perioden 2015-2018.





Pent bad fra 2018 med vinylbelegg og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Entré med varmekabler i gulv.

Vaskerommet inneholder stålvaske, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap.





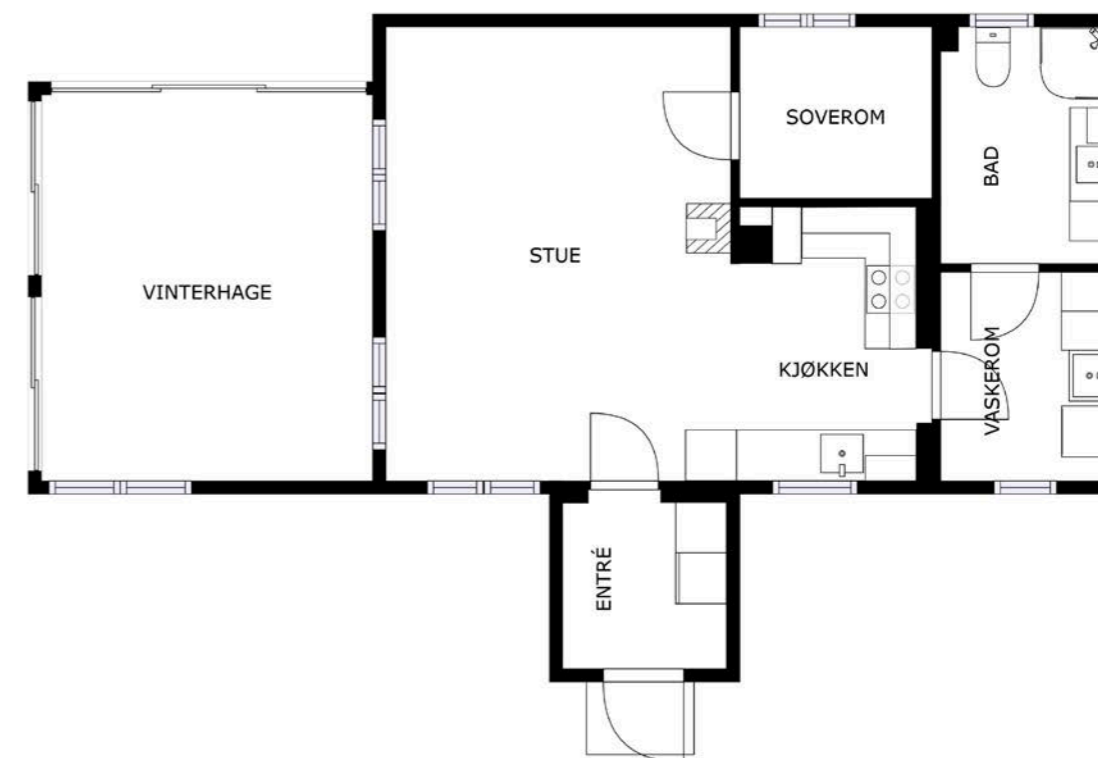


Ny, flott vinterhage med varme i gulv.  
Ett herlig rom som kan benyttes året  
rundt.



# Plantegning

## 1. etasje



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

**EFXIT**

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 66kvm  
P-rom 51kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2698 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med plen. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre og mindre nøyaktig. Se vedlagt grunnkart og eiendomskart.

### Beliggenhet

Denne eiendommen ligger langs Vestre Solørveg 619, ca. 7 km utenfor Kongsvinger sentrum i retning Brandval. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt boligbebyggelse og skog og landbruksarealer. Eiendommen er beliggende nær RV 210, med noe periodisk støy. Det er bussholdeplass rett ved. Det er kort avstand til Glomma med fine fiskemuligheter, og ellers i nærområdet Sæter og Brandval, er det fine turstier og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

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

kjøpesenter og shoppingmuligheter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (7,2 km) og storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (7,5 km).

I tillegg er det flere skoler i Kongsvinger (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU). Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 7,1 km). Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

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

### Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass rett ved.

### Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tradisjonell enebolig fra 1939 i tømmer som er tilbygget og oppgradert over tid. Tilbygget bad og vaskerom i 2018, samt vinterhage i 2023. Huset er fundamentert på støpt plate og etterisolert utvendig (gammel del). Boligen er godt vedlikeholdt og har en normal standard. Bygningen er oppført etter byggeforskrifter/forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Boligen er fundamentert på isolert ringmur av gråstein og betong med støpt plate på mark. Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2021, ifølge eier. Saltak tekket med ståltakplater og isolerte plastplater på vinterhage. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Tømmerkasse på gammel del som er utvendig etterisolert (2015) samt vanlig bindingsverkskonstruksjon (2018), isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel og stående panel i gavlspeis. I følge eier er bunnstokken ny på gammel del. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, vinduene er fra 2013 til 2015, ifølge eier. Ett koblet vindu fra byggeår i stue, dette bør påregnes å skifte ut. Malt inngangsdør med glass i dørblad, fra 2015. Vinterhage med betonggulv tekket med varmemefolie. Vegger i trekonstruksjoner som er utvendig panelt. Vinduer og skyvedører m/2-lag isolerglass i aluminium. Saltak med "gjennomsiktig" isoler plasttakplater. Vinterhagen er ikke helt ferdig.

Uthus:

Uthuset er fundamentert på gråstein og betong.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon. Stående og liggende panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. 2 doble plankedører. 1 pankedør. Uthuset er i en dårlig forfatning med bla. råte i panel. Påregn full rehabilitering. Her er to vegger rettet opp med impregnert materialer.

### Verditakst

Kr 2 200 000

### Innhold

Total 66 kvm BRA fordelt på:  
51 kvm BRA-i (Internt bruksareal) - Entré, stue, soverom, kjøkken, vaskerom og bad  
15 kvm BRA-b (innglasset balkong) - Vinterhage

Uthus på 64 kvm BRA-i (Internt bruksareal)

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

### Standard

Boligen er godt vedlikeholdt og har en normal standard. Huset er oppgradert, samt tilbygget bad og vaskerom i 2018. Det ble bygget vinterhage i 2023, som er ikke er helt ferdig.

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2015 - 2018. Gulv med vinylbelegg, vegger med

malte MDF plater og slette malte overflater. Tak med malt MDF plank og Tak-ess plater. Malte lister. Formpressede dører. Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue.

Kjøkken med hesteskoformet kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog og glatte dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over komfyr.

Pent bad fra 2018 med vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Badet inneholder benk med heldekkende vask, overskap, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom bygget i 2018 med vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Inneholder stålvask, opplegg for vaskemaskin, garderobeskap, 120 l varmtvannsbereider og trykkutjevntank. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ventilator m/ kullfilter over komfyr.

120 l varmtvannsbereider fra 2018, plassert i vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler.

Alle el.ledninger, brytere og kontakter er fra 2018,

ifølge eier.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

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

Kjøkken > Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilasjon - Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Lufteør for kloakk er avsluttet på loftet. Monter ventilator over komfyr med avtrekk ut, hvis mulig. Lufteør for kloakk må gå over tak.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele

eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft - Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket. Selger opplyser at loftet brukes til lagringsplass, og fungerer fint til det.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Terrengforhold - Eiendommen ligger i flomutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri. Eiendommen var berørt av flomvann i 1995, ukjent om kommunen har gjort tiltak i ettertid.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Septiktank - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

TGIU - Ikke undersøkt:

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

ingen forhold som har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik).

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

### **Innbo og løsøre**

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

Vaskemaskin og kjøleskap medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende er gjort i senere år:

2013 - 2015, nye vinduer (utenom 1 i stue)

2015 - Tilbygget entre

2015 - Støpt betongplate på gammel del av huset

2015 - Etterisolert vegger (gammel del) og ny utvendig panel

2015 - Ny betongtakstein på tak.

2018 - Tilbygget nytt bad og vaskerom

2018 - Nytt kjøkken

2018 - Ny peisovn i stue

2018 - Nytt rørsystem (vvs)

2018 - Nytt sikringssskap m/aut. sikringer, samt nytt el.anlegg

2021 - De fleste innvendige vegger malt (ikke bad og

vaskerom)

2021 - Nye drenerende masser rundt huset

2023 - Tilbygget vinterhage

2023 - Boret etter vann

2023 - Malt huset utvendig.

#### Parkering

Parkering på gårdsplassen som er planert og gruset opp i 2021. Det det er gruset rundkjøring rundt bjørken.

#### Forsikringsselskap

Fremtind

#### Polisenummer

26966650

#### Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 13.01.2022

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

Det foreligger privat forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil avklares etter salg av eiendommen. Så snart eiendommen er solgt vil megler gi skriftlig varsel til forkjøpsrettshaver med 2mnd frist for å benytte seg av forkjøpsretten etter lov om løysingsrettar §12 2.ledd. Dersom forkjøpsretten ikke blir benyttet vil den fortsatt stå tinglyst og gjelde ved fremtidige overdragelser.

## Energi

### Oppvarming

Huset har elektrisk varmekabler i gulv i entre, bad og vaskerom. Panelovn montert i stue. Peisovn m/ glassdør i stue. Varmefolie på gulv er lagt i vinterhage, gjort klart til tilkobling, men ikke tilkoblet da det er gjort klart til legging av gulv. .

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

### Kommunale avgifter

Kr 8 550

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 1868,-

Renovasjon kr 3 944,-

Septiktøm. Hv år 1 stk kr 2 737,50 kr

### Formuesverdi primær

Kr 36 758

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 139 680

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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 57, bruksnummer 20 i Kongsvinger kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3401/57/20:

02.07.2021 - Dokumentnr: 811546 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Seterseter Roar

Rettighetshaver: Østergaard Silje

26.01.1968 - Dokumentnr: 375 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:57 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919045 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:57 Bnr:20

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver. 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. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl.§21-10.

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

Enebolig (111) Tatt i bruk (TB), Endret bygningsdata 16.09.2021

Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

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. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/

-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. 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 har i tillegg vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning. Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i

kommuneplanen er avsatt til spredt boligbebyggelse, nåværende og område med flomfare (hensynsonenavn H320\_175). Området er ikke regulert.

Sone for 500 års - flom er flomfarekartlagt og vises i plankartet med hensynssone 320\_ 175.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 31.01.2024

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebyggt, 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.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysning 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
55 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 200 000,00))

74 140,- (Omkostninger totalt)

2 274 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 000

### **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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast pris kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

### **Ansvarlig megler**

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

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

### **Salgsoppgavedato**

13.02.2024



# Tilstandsrapport

Vestre Solørveg 619, 2213 KONGSVINGER

KONGSVINGER kommune

gnr. 57, bnr. 20



## Markedsverdi

2 200 000

Areal (BRA): Enebolig 66 m<sup>2</sup>, Uthus 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.12.2023

Rapportdato: 24.01.2024

Oppdragsnr.: 14382-1490

Referansenummer: HN2968

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Oppdragsnr.: 14382-1490

Befaringsdato: 28.12.2023

Side: 2 av 27

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

Tradisjonell enebolig fra 1939 i tømmer som er totalrenovert. Tilbygget bad og vaskerom i 2018, samt vinterhage i 2023. Huset er fundamentert på støpt plate og etterisolert utvendig (gammel del). Ny liggende utvendig panel. Saltak teknet med ståltakplater og isolerte plastplater på vinterhage. Boligen er godt vedlikeholdt og har en normal standard. Vinterhagen er ikke ferdig bygget.

Byggingen er oppført etter byggeforskrifter/forskriftskrav som gjalt på oppføringsstidspunktet.

### Enebolig - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra 2015. Det var snø på taket på befaringdagen. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Tømmerkasse på gammel del som er utvendig etterisolert (2015) samt vanlig bindingsverkskonstruksjon (2018), isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel og stående panel i gavlspliss. I følge eier er bunnstokken ny på gammel del. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, vinduene er fra 2013 til 2015, ifølge eier. Ett koblet vindu fra byggeår i stue, dette bør påregnes å skifte ut. Malt inngangsdør med glass i dørbord, fra 2015. Vinterhage med betonggulv teknet med varmemefolie. Vegger i trekonstruksjoner som er utvendig panelt. Vinduer og skyvedører m/2-lag isolerglass i aluminium. Saltak med "gjennomsiktig" isoler plasttakplater. Vinterhagen er ikke helt ferdig.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2015 - 2018  
Malte lister.

Gulv. Vinylbelegg.  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.  
Tak. Malt mdf. takplank. Tak-ess.

Isolert støpt plate på mark. Støpt plate fra 2015 på gammel del og fra 2018 på tilbygg. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Formpresset dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom bygget i 2018. Vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Garderobeskap. 120 l varmtvannsbereider. Trykkutjevnetank. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad bygget i 2018. Vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Glatte dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Kitschen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Ventilator med kullfilter over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget  
Avløpsrør av plast  
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ventilator m/kullfilter over komfyr. 120 l varmtvannsbereider fra 2018, plassert i vaskerom.  
Huset har elektrisk varmekabler i gulv på entre, bad og vaskerom. Varmefolie på gulv er lagt i vinterhage, men ikke tilkoblet el.anlegget.  
Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler. Alle el.ledninger, brytere og kontakter er fra 2018, ifølge eier.  
Brannslukker og røykvarslere i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra 2021, ifølge eier.  
Boligen er fundamentert på isolert ringmur av gråstein og betong med støpt plate på mark. Tilnærmet flatt terreng  
Vann og avløpsrør. Vannledning er fra 2023. Avløpsrør er fra 2015 i følge eier.  
Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.  
Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.  
EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.  
Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Øversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
Etasje	51	0	15	66
<b>Sum</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>66</b>			

#### Uthus

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
Etasje	64	0	0	64
<b>Sum</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>64</b>			

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

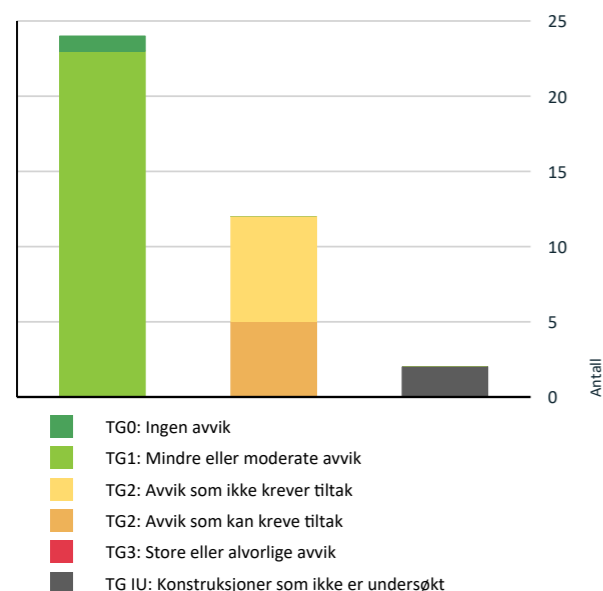
- Det foreligger ikke tegninger

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

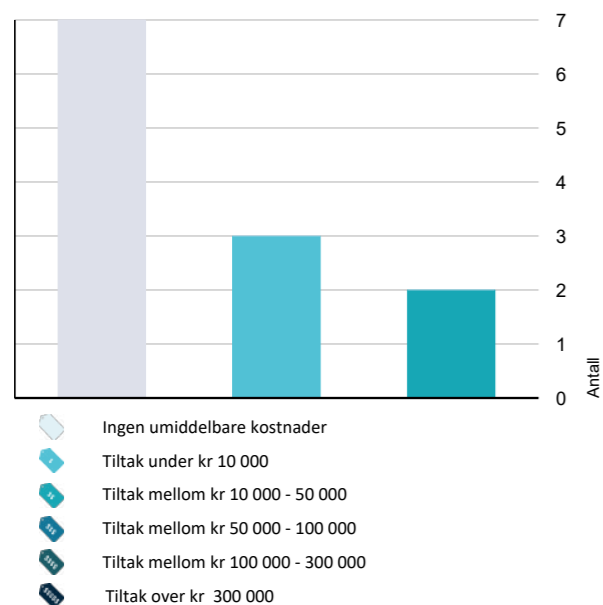
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengeforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1939

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	- 2015, nye vinduer (utenom 1 i stue)
2015	Tilbygg	Tilbygget entre
2015	Ombygging	Støpt betongplate på gammel del av huset
2015	Ombygging	Etterisolert vegger (gammel del) og ny utvendig panel
2015	Ombygging	Ny betongtakstein på tak.
2018	Ombygging	Tilbygget nytt bad og vaskerom
2018	Ombygging	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Ny peisovn i stue
2018	Ombygging	Nytt rørsystem (vvs)
2018	Ombygging	Nytt sikringskap m/aut. sikringer, samt nytt el.anlegg
2021	Modernisering	De fleste innvendige vegger malt (ikke bad og vaskerom)
2021	Modernisering	Nye drenerende masser rundt huset
2023	Tilbygg	Tilbygget vinterhage
2023	Modernisering	Boret etter vann
2023	Modernisering	Malt huset utvendig.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

Tak tekket med taksteinformet takplater. Det var snø på taket på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Nedløp og beslag

## Tilstandsrapport

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmerkasse på gammel del er utvendig etterisolert (2015), på tilbygg er det vanlig bindingsverkskonstruksjon (2018), isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel og stående panel i gavlspiss. I følge eier er bunnstokken ny på gammel del.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

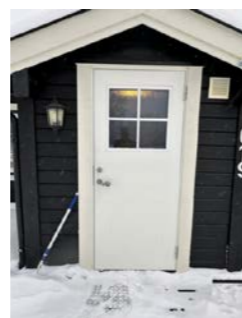
### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, vinduene er fra 2013 til 2015, ifølge eier. Ett koblet vindu fra byggeår i stue, dette bør skiftes ut.



### TG 1 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad, fra 2015.



## Tilstandsrapport

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

Vinterhage med betonggulv tekket med varmemefolie. Vegger i trekonstruksjoner som er utvendig panelt. Vinduer og skyvedører m/2-lag isolerglass i aluminium. Saltak med "gjennomsiktig" isoler plasttakplater. Vinterhagen er ikke helt ferdig.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2015 - 2021. Malte lister.

Gulv. Vinylbelegg.  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.  
Tak. Malt mdf. takplank. Tak-ess.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert støpt plate på mark. Støpt plate fra 2015 på gammel del og fra 2018 på tilbygg.

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Heldekkende piphatt over tak.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Formpresset dører.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

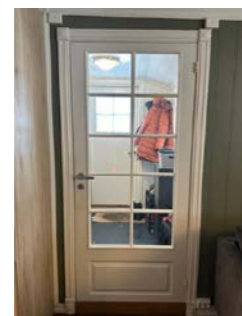
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

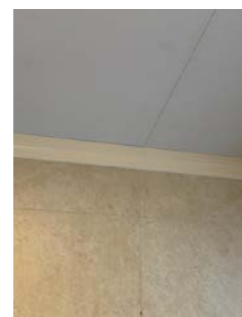
Vaskerom bygget i 2018. Vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Garderobeskap. 120 l varmtvannsbereder. Trykkutjevntank. Mekanisk avtrekk på vegg.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 120 l varmtvannsbereder (2018). Trykk utjevntank (2023).



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har tre vegger som det ikke kan bores i og 1 vegg mot kjøkken som er tømmervegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Da vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger (fra 2018), ansees rommet være tørt.



### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad bygget i 2018. Vinylbelegg med oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap, speildør m/overlys, høyskap, frittstående klosett, dusjkabinett.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte og veggventil.



### ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Badet har tre vegger som det ikke kan bores i og 1 vegg mot soverom som er tømmervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Bad har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger (fra 2018), rommet ansees å være tørt.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over komfyr.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger



### KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

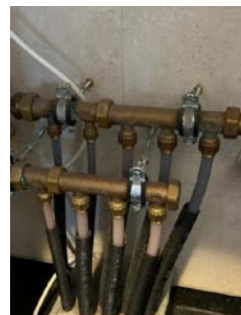
#### TG 1 Overflater og innredning

Hesteskoformet kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Glatte dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over platetopp.

## Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Stoppekran på vaskerom.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ventilator m/kullfilter over komfyr. Lufterør for kloakken er avsluttet på loft. Lufterør skal gå over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Lufterør for kloakk er avsluttet på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Monter ventilator over komfyr med avtrekk ut, hvis mulig. Lufterør for kloakk må gå over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TO 1 Varmtvannstank

120 l varmtvannsbereider fra 2018, plassert i vaskerom.



### TO 1 Andre installasjoner

Huset har elektrisk varmekabler i gulv på entre, bad og vaskerom. Varmefolie på gulv er lagt i vinterhage, men ikke tilkoblet el.anlegget.

### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler. Alle el.ledninger, brytere og kontakter er fra 2018, ifølge eier.

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 oppdatert? (årstall)  
**2018 I følge eier er alt el. fra 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 at sikringene løses ut?

**Nei**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

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



### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i 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

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TO 1 Drenering

Drenering fra 2021, ifølge eier.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter



## Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert på isolert ringmur av gråstein og betong med støpt plate på mark.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

### TG 2 Terrenghorhold

Tilnærmet flatt terreng

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

Eiendommen var berørt av flomvann i 1995, ukjent om kommunen har gjort tiltak i ettertid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør. Vannledning er fra 2023. Avløpsrør er fra 2015 i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Septiktank

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstillt visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

Uthus

#### Byggeår

#### Standard

Enkel standard for sitt bruk

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Kommentar

Ikke opplyst

#### Beskrivelse

Uthuset er fundamentert på gråstein og betong. Uisolert bindingsverkskonstruksjon. Stående og liggende panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

2 doble plankedører. 1 pankedør.

Uthuset er i en dårlig forfatning med bla. råte i panel. Påregn full rehabilitering.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Vinterhage

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 64 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">Kr 2 250 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <span style="float: right;">2 200 000</span></p> <hr/> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <span style="float: right;">2 200 000</span></p>
--	--

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet.

Enebolig med 1 soverom beliggende i Vestre Solørveg 619 på Kongsvinger.

Huset er totalrestaurert i perioden 2015 - 2018. Tilbygget i 2018 og 2023.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Noe slitt uthus i en enkel standard for sitt bruk.

Opparbeidet utearealer, med gode solforhold.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Setersetervegen 67 ,2213 KONGSVINGER 127 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	30-08-2022	3 000 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>22 441</b>
2 Bruajordet 15 ,2216 ROVERUD 75 m <sup>2</sup> 1960 1 sov	13-12-2022	1 700 000	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>21 333</b>
3 Brøderudvegen 10 ,2216 ROVERUD 152 m <sup>2</sup> 1955 4 sov	26-09-2022	2 200 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>13 816</b>

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	3 744
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	5 592
Vann og avløp	Kr.	6 860
Vedlikehold, estimert	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

##### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 950 000**

#### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 300 000**

#### Kommentar

Areal på eiendommen er ifølge Eiendomsverdi.

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## 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.

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	51		15	66		
<b>SUM</b>	<b>51</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Bad	Vinterhage	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	64			64		
<b>SUM</b>	<b>64</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>					



## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	51	15
Uthus	0	64

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.12.2023	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Anne Løvlien	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	57	20		0	2698 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Solørveg 619

### Hjemmelshaver

Løvlien Anne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vester Solørveg 619, i Kongsvinger. Det er ca. 7 km til Kongsvinger sentrum, ca. 12 km til Brandval tettsted, ca. 45 km til Eda i Sverige og ca. 103 km til Oslo. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt boligbebyggelse og skog og landbruksarealer. Grei avstand til barnehage, barneskole og butikker.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

### Tilknytning avløp

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med plen. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende nær RV 210, med noe periodisk støy.

### Konsesjonsplikt

Nei, ifølge konsesjonsloven av 28.11.2003. Men en egenerklæring er nødvendig.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
583 000	2023

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		3 744
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.12.2023		Finnes ikke	0	Nei
Situasjonskart	28.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	28.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	28.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	28.12.2023		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

- 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN2968>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240022	
Selger 1 navn	
Anne Løvlien	
Gateadresse	
Vestre Solørveg 619	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	26966650

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Løvlien	ebabee868d3a3d3e1f8914c c184209a665b9a35a	05.02.2024 13:11:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240022

Document reference: 1202240022

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



# Vestre Solørveg 619

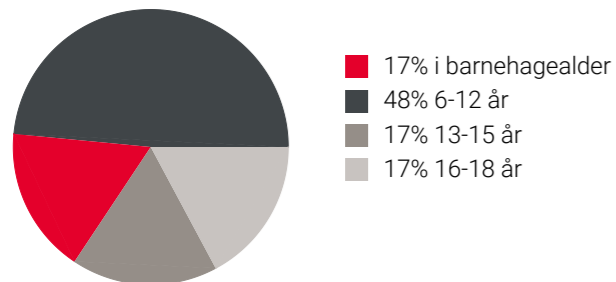
## Offentlig transport

🚆 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	10 min 🚶 7.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶
🚗 Leirrudvegen Linje 761	0 km

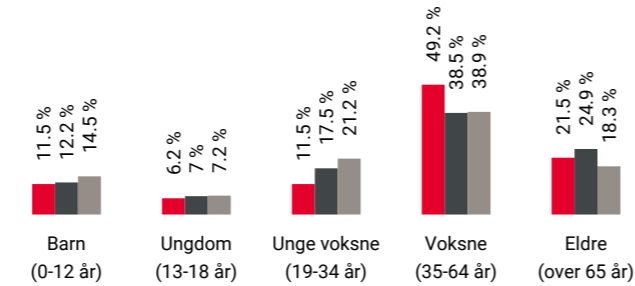
## Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	7 min 🚶 7.2 km
Brandval skole (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser	8 min 🚶 9.4 km
Marikollen skole (1-7 kl.) 291 elever, 17 klasser	11 min 🚶 9 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	8 min 🚶 7.2 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	9 min 🚶 7.5 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	6 min 🚶 6.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	8 min 🚶 7.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sæter	127	81
■ Kommune: Kongsvinger	17 949	9 706
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

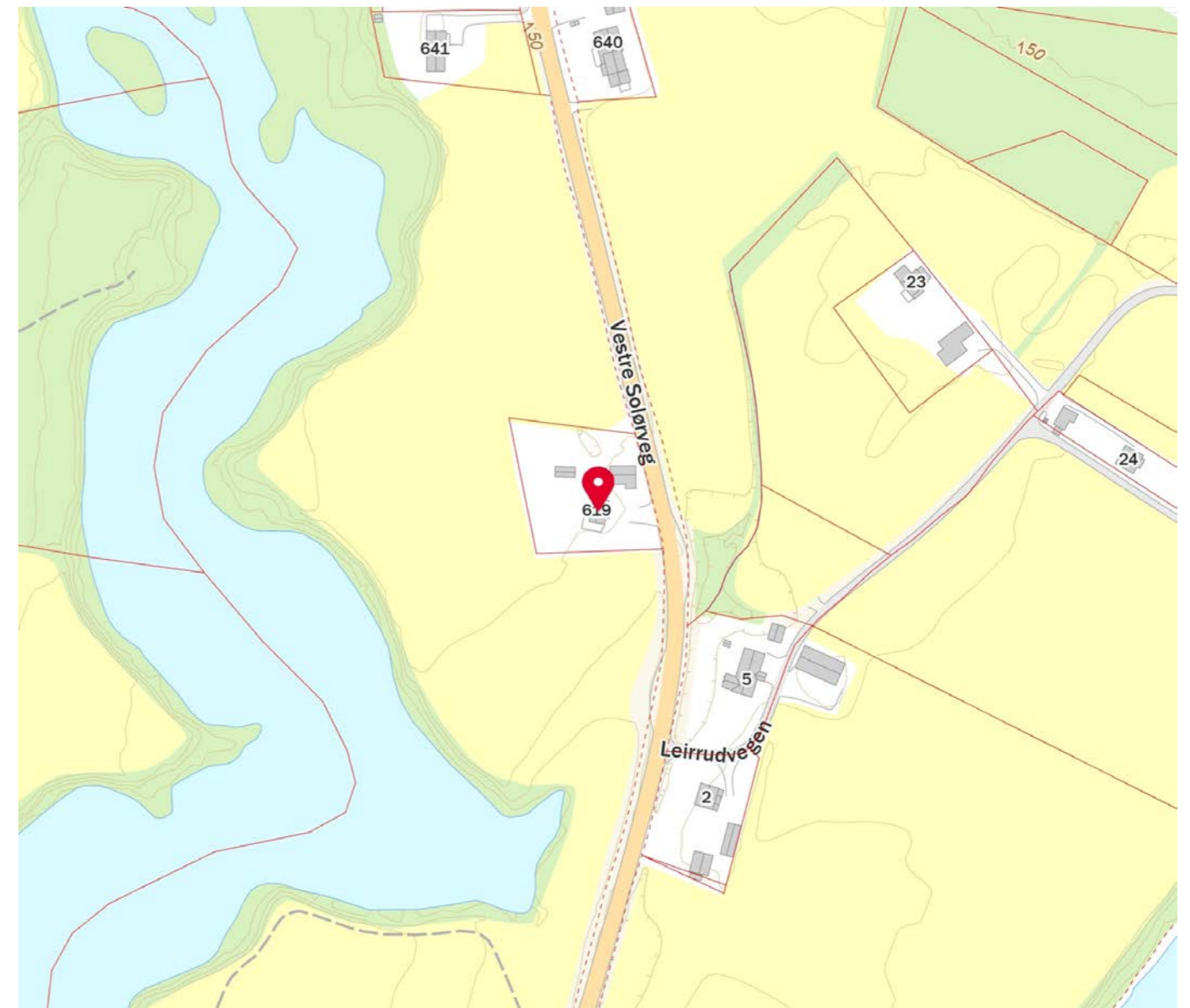
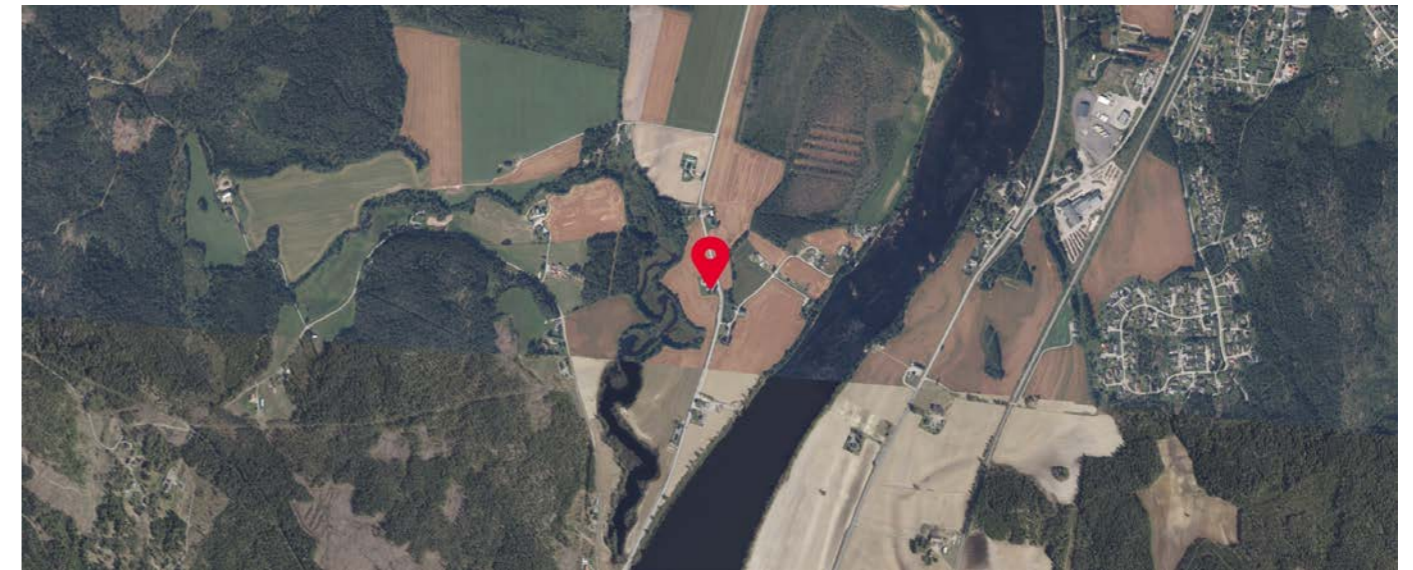
Langeland barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 🚶 7.1 km
Vangen barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 🚶 8.2 km
Brandval barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 🚶 10.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.7 km
Kiwi Kongscenteret	8 min 🚶

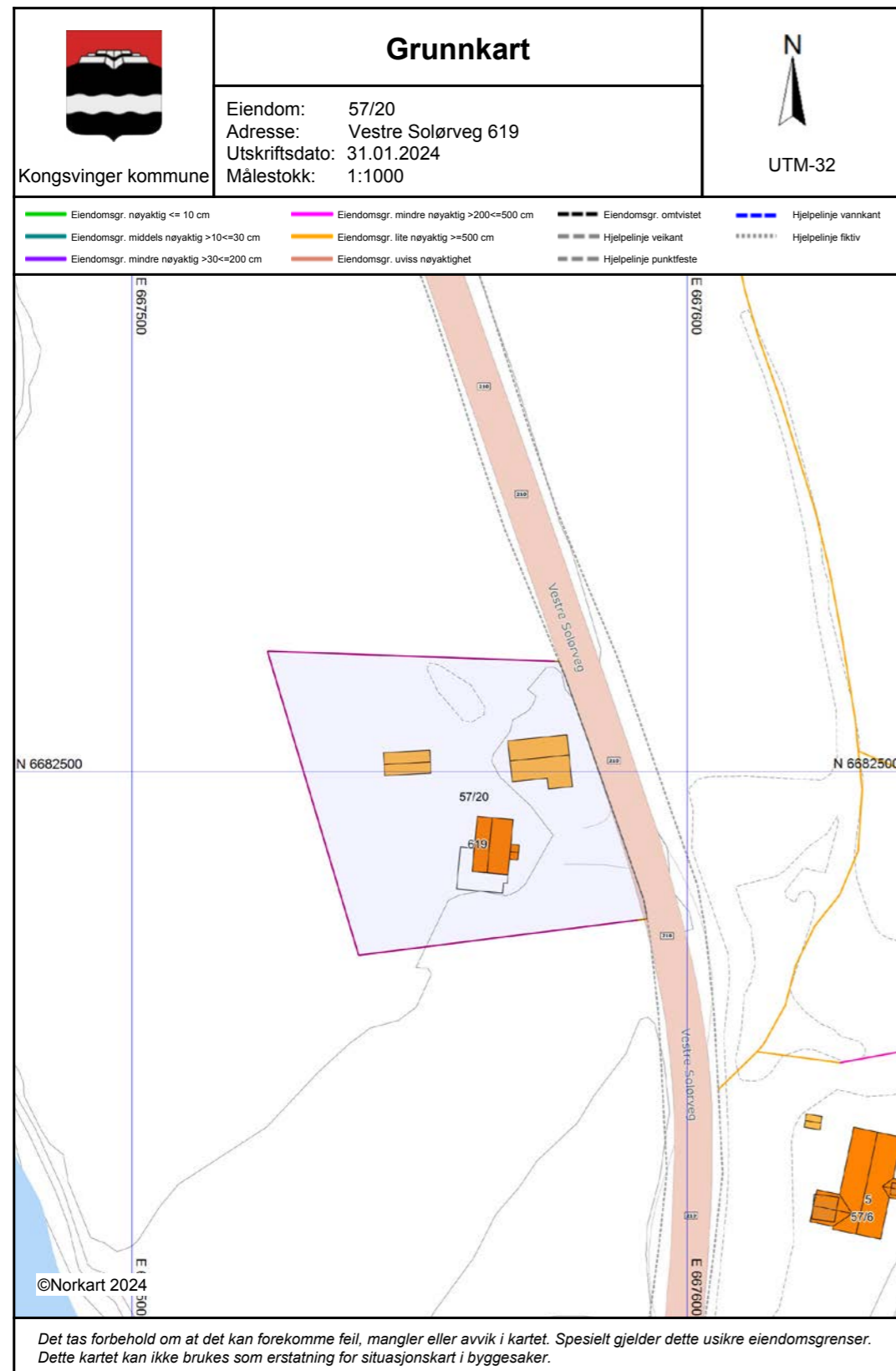
## Sport

🏀 Hexumløkka ball-løkke Ballspill	7 min 🚶 6.8 km
🎾 Kongsvinger Tennishall Tennis	7 min 🚶 6.5 km
🏊 Kongsvinger Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Sportica Langeland	9 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



**Vi er lokalbanken som gir deg gode råd på veien**

Ta gjerne kontakt med meg på telefon 974 82 765 eller e-post [mdv@odal-sparebank.no](mailto:mdv@odal-sparebank.no)

Vennlig hilsen Magnus Dagfinrud Valen, autorisert rådgiver på Kongsvinger



**Søk om boliglån i Odal Sparebank ved å ta bilde av QR-koden til høyre**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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:** Vestre Solørveg 619  
2213 KONGSVINGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
**Saksbehandler:** Kjetil Bekkevold

**Oppdragsnummer:** 1202240022

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.02.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon