

aktiv.



Huldervegen 12, 2212 KONGSVINGER

**Pen og velholdt 1/2 part
tomannsbolig med flott utsikt og
gode solforhold * Garasje * Kort
veg til fine turområder**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 555 023,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 056 413,-
Felleskostn.: Kr 8 784,-
Selger: Nicolay Paulsen
Therese Thorsteinsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 120/136 kvm
Tomtstr.: 19423 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 118
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1202260073

Pen og velholdt 1/2 part tomannsbolig med flott utsikt og gode solforhold!

Velkommen til Huldervegen 12 i Bogeråsen!

Tiltalende 1/2 part tomannsbolig i veletablert og populært borettslag. Boligen over to plan inneholder bla. stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, wc, gang, garderobe og bod. Utenfor er en solrik hage med flere fine uteplasser og en biloppstillingsplass. Det er i borettslaget mulighet for å nedbetale deler av fellesgjeld (IN-lån) slik at felleskostnaden reduseres.

Kort fortalt:

- o Pent kjøkken fra 2013
- o Stor stue med peisovn og god takhøyde
- o Nyoppusset entré og stor garderobe
- o Vegger er overflatebehandlet i 2020-26.
- o Svært gode solforhold og flott utsikt
- o Garasje, samt biloppstillingsplass utenfor boligen.
- o Barnevennlig og rolig, nærhet nærhet til fine naturområder
- o 200 m til holdeplass for bybuss, og gangvei mot sentrum og skole



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 61 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 kvm Gang, bod, toalettrom, bad/vaskerom, 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, garderobe, gang, stue, spisestue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 kvm Takoverbygget terrasse

1. etasje

42 kvm Platting på terreng v/inngangsparti på 26 m2 og delvis takoverbygget terrasse v/stue på 16 m2

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19423 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i vestvendt skrående terreng. Gruset gårds plass og pent opparbeidede utearealer med plen og div. prydbusker. Hekk på 4 sider av tomten. På borettslaget fellesareal finnes en lekeplass.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger fint til på Vangen/Bogeråsen, like utenfor Kongsvinger sentrum. Boligen ligger vestvendt, i skrående terreng med gode solforhold og fin utsikt over omkringliggende landskap mot syd og vest. Det er holdeplass for bybuss like i nærheten. Eiendommen har gangavstand til det aller meste. Både til by fasiliteter og skog- og natur. Perfekt for den aktive familie. På Vangen/Bogeråsen er det kort veg til flotte turområder. Bademuligheter i Bogerfløyta. På vinterstid blir det kjørt opp fine skiløyper i regi Kil ski. Trenger du en pust i bakken på turen er det vaffel å få kjøpt på Skihytta store deler av året. Lekeplass rett nedenfor boligen.

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

Tradisjonell tomannsbolig med 1. etasje. og underetasje. Området består i hovedsak av to/firemannsbolig- og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (ca 2 km) og til den nye flotte storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 4,3 km).

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Vangen barnehage (ca 800m).

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

flere treningsentre

Offentlig kommunikasjon

Det er kun 200 m til holdeplass for bybuss, Langvenna.

Til togstasjonen er det ca 4 km. Kongsvinger har gode togforbindelser til Oslo og Asker, og det går flere tog daglig til Stockholm.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår 1983:

Malte trevinduer fra 2012 med 3-lags isolerglass i underetasje og 2-lags isolerglass i 1 etg. Malt inngangsdør med sideglass og terrassedører med 2-lags isolerglass, alt fra 2012. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 16 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Spaltegulvet er beiset i 2026. Platting på terreng v/inngangsparti på 26 m² i trekonstruksjoner bygget i 2016. Spaltegulv og levegg mot nabo. Trapp m/repos til inngangsdør. Spaltegulv er beiset i 2026. Takoverbygget terrasse i underetasje på 19 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og levegg mot nabo. Spaltegulv er beiset i 2026.

Garasje - Byggeår 2020:

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Mulighet for el. billader. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Lekkasje i tak rundt pipe. Kobbl reparerte skadene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kobbl

Beskrivelse av arbeidet: Kobbl tettet sprekk rundt pipe på tak, og skiftet hele taket innvendig.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Sprekk i ett vindu. Har bestilt nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Har sett noen sølvkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Dårlig sug i avtrekk på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Trønderklima

Beskrivelse av arbeidet: Renset og sjekket varmpumpe

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Lyset på kjøkkenet virker ikke alltid

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elfag

Beskrivelse av arbeidet: Byttet måler

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Bygget på terrasse og platting

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Alt er godkjent og gått igjennom borettslagets styre

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Ikke helt tett sperreduk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kjeller: Gang, bod, toalettrom, bad/vaskerom, 3 soverom

1. etasje: Entré, garderobe, gang, stue, spisestue, kjøkken

Standard

Velholdt og tiltalende halvpart av tomannsbolig med fin planløsning over to plan. Innvendig, har boligen blitt oppgradert med nye veggoverflater i perioden 2020 - 2026, nyere dører, oppusset entré og garderoberom og toalettrom. Utvendig er det bygget flott platting ved inngangspartiet i 2016, og rekkehusene ble samme år drenert og malt på nytt.

OVERFLATER:

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige veggoverflater er oppgradert i perioden 2020 - 2026.

Malte lister.

Gulv: Eikeparkett (noe slitt/merker). Laminatgulv.

Vegger: Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Malt tapet.

Tak: Tak-ess.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til u-etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Folierte

trinn.

Malte glatte dører fra byggeår. Formpressede dører fra 2023).

KJØKKEN:

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013 med melaminbelagte skrog og lakkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/sprosseglass. To høyskap. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.

BAD/VASKEROM:

Bad/vaskerom med fliser på gulv, malte fliser på vegger og tak-ess i tak. Inneholder benk med bollevask, speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Takventil. Badet fikk en liten makeover i 2025, med nytt dusjkabinett og malte veggfliser.

TOALETTROM:

Toalettrom med vinylbelegg som er foliert (2023) på gulv, malt mdf. veggplater og tak-ess i tak. Inneholder porselensvask og frittstående klosett.

GARDEROBER/BODER:

Garderobeskap (2021) ved entreen. Det er også skyvedørsgarderobeskap (2021) med speildører i gang 1. etg.

Garderobeskap i ett soverom.

Bod med plassbygde hyller.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom.

Ventilator over platetopp m/kullfilter.

120 l varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjøkkenbenken.

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2022.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør v/stue har slitt vrider.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er kun en håndlist. Noe slitt folie i trappetrinn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET - FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

(Ingen avvik)

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Garderobeskap medfølger
- Taklampe over spisebord medfølger ikke

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 2012 - Nye vinduer og terrassedør i 1 etg.
- 2013 - Luft til luft varmepumpe.
- 2013 - 120 l varmtvannstank.
- 2013 - Oppgradert kjøkken.
- 2016 - Malt utvendig.
- 2016 - Ny drenering.
- 2016 - Bygget platting v/inngangsparti.
- 2020 - Overflatebehandlet ett soverom.
- 2021 - Skyvedørsgarderobe i gang 1. etg.
- 2021 - Oppgradert entre, garderoberom og gang i 1 etg.
- 2021 - Ny pipehatt.
- 2022 - Overflatebehandlet to soverom.
- 2023 - Formpressede dører.
- 2023 - Nye veggplater og folie på vinyl gulvbelegg i toalettrom.
- 2023 - Byttet strømmåler
- 2025 - Dusjkabinett i bad/vaskerom.
- 2025 - Malt fliser på vegger i bad/vaskerom.
- 2026 - Beiset spaltegulv på terrasser.
- 2026 - Malt stue og spisestue

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett inkludert i felleskostnadene. Standard dekoder og modem er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg. Ved overtakelse må leverandør informeres, både av selger og kjøper.

Parkering

Garasje i fellesanlegg og biloppstillingsplass ved utenfor boligen. Ellers er det gjesteparkering på borettslagets område.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86190957

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad, luft til luft varmepumpe fra 2013 og vedfyring.

Peisovn m/glassdør (2015) i stue, samt peisovn m/glassdør i gang i u-etg. Feierluke i u-etg.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

555 023 (Andel av fellesgjeld)

3 055 023 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 056 413 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 065 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 068 113 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 591 333 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 365 333 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, samt kommunale avgifter og eiendomsskatt. Grunnpakke TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Fordelt på:

Renter kr 704

Avdrag kr 148

Renter IN 1 kr 590

Avdrag IN 1 kr 198

Renter IN 2 kr 1 111

Avdrag IN 2 kr 389

Felleskostnader kr 150

Felleskostnader kr 5 130

Vedlikeholdsfond kr 364

Deler av felleskostnader er renter og avdrag på IN-lån (lån med individuell nedbetalingsplan). Dette innebærer at man kan velge å nedbetale disse selv. Dersom man velger å innfri IN lån kan man redusere totale felleskostnader med kr. 2288,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 784

Andel Fellesgjeld

Kr 555 023

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Andel fellesformue

Kr 40 918

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bogeråsen Borettslag

Organisasjonsnummer

952424874

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslaget har egen vaktmester.

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, innredning av kjeller, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, våtromsarbeider samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass. Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene. For alle slike tiltak, skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig

godkjenningsmyndighet før igangsettelse.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.(jf. vedtektene §2-2(1)).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12124968559, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 05.05.2026: 8 819 517

Andel av saldo: 256 785

Første termin/første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.06.2052)

Annuitet 39 år

IN lån

Lånenummer: 12127153653, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 05.05.2026: 4 682 204

Andel av saldo: 136 325

Første termin/første avdrag: 07.04.2014 (siste termin 07.01.2053)

Annuitet 29 år

IN lån

Lånenummer: 12139576517, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 05.05.2026: 5 828 861

Andel av saldo: 161 913

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2060)

annuitet over 40 år

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagets bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom

forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Forkjøpsrett utlyses på www.kobbl.no. Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 8 406,-

Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes medlemskap i Kongsvinger og omegns boligbyggelag. Skal det være flere eiere må hver enkelt ha sitt medlemskap. Medlemskapet koster kr 500,- + kr 300,- i årskontingent ved innmelding.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Hundeeiere plikter å fjerne ekskrementer, sørge for at alle hunder holdes i bånd og holdes unna barnas lekeplass. Det er ikke lov å sette inn katteluke i ytterdørene i leilighetene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved vedlikeholds- og/eller utbedringsarbeid av bygninger eller fellesarealer, kan styret fatte vedtak om dugnad. Alle beboere bør om mulig delta på dugnader, eller eventuelt utføre sin del av fellesarbeidet på et annet tidspunkt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 118 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 26 i Bogeråsen Borettslag med orgnr. 952424874

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/49/118:

25.06.1892 - Dokumentnr: 900160 - Rettighet

Rettighetshaver: Kongsvinger Kommune

Org.nr: 944 117 784

LEIEAVTALE

TILLATELSE TIL Å LEGGE VANNLEDNING

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1982 - Dokumentnr: 5096 - Erklæring/avtale

IFLG SKJØTE HAR KONGSVINGER KOMMUNE FORTRINNSRETT TIL

TILDELING AV INNTIL 1/10 AV BORETTSLAGETS ANDELER

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2003 - Dokumentnr: 5093 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Eidsiva energinett AS.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.01.1984. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Ferdigattest vil bli utstedt for hele feltet under ett. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar

1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Forretningsfører opplyser at første innflytning var 15.06.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 7407 - Vangen 2 KLMT

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.01.1977

Delareal 12 339 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 1 193 m

Formål Felles grøntareal

Delareal 997 m

Formål Garasje

Delareal 1 773 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 1 855 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 886 m

Formål Felles lekeareal

Delareal 380 m

Formål Kjørevei

PlanId 7407B - Vangen 2 Felt T

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.04.2004

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 05.05.26

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Dersom andelseier av forskjellige årsaker i en periode ikke har anledning til selv å bo i leiligheten, bør det oppfordres til framleie. Det er svært uheldig for borettslaget om en leilighet blir stående tom over lengre tid. Det vil raskt bli seende ustelt ut, og ødelegger helhetsinntrykket for borettslaget. Framleie søkes om til styret før man iverksetter framleie. Ref. ordensregler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11.000,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986629874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

12.05.2026



Velkommen til Huldervegen 12 i Bogeråsen!



Pen og velholdt 1/2 part tomannsbolig med flott utsikt og gode solforhold, beliggende i populært borettslag.



Ved inngangspartiet finner man en flott uteplass og en biloppstillingsplass.





Velkommen inn! Entreen, gangen og garderoberommet ble oppgradert i 2021.



Ved entreen er et lite garderoberom, som i dag er innredet med en seng.



I gangen har man en stor skyvedørgarderobe med speildører, som gir godt med oppbevaringsplass til klær og sko.



Den romslige og flotte stuen har god takhøyde.



Stuens gode utforming og de tidløse fargevalgene på vegger legger et godt grunnlag for å innrede rommet etter eget ønske.



I stuen er en luft til luft varmepumpe fra 2013.



I tillegg er det en moderne peisovn, sentralt plassert i stuen.



Det er god plass til stort spisebord, perfekt til å samle venner og familie til hyggelige måltider.



Innholdsrikt og pent kjøkken fra 2013.



Av integrerte hvitevarer følger stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Utenfor stuen er en herlig terrasse med flott utsikt. Her har man solen til langt på kveld!



Terrassen er delvis takoverbygget, og i tillegg er det en terrassemarkise.



I underetasjen finner vi boligens tre soverom. Dette rommet har utgang ut til hagen.



Soverom 2 med stilig, kalkmalt fondvegg.



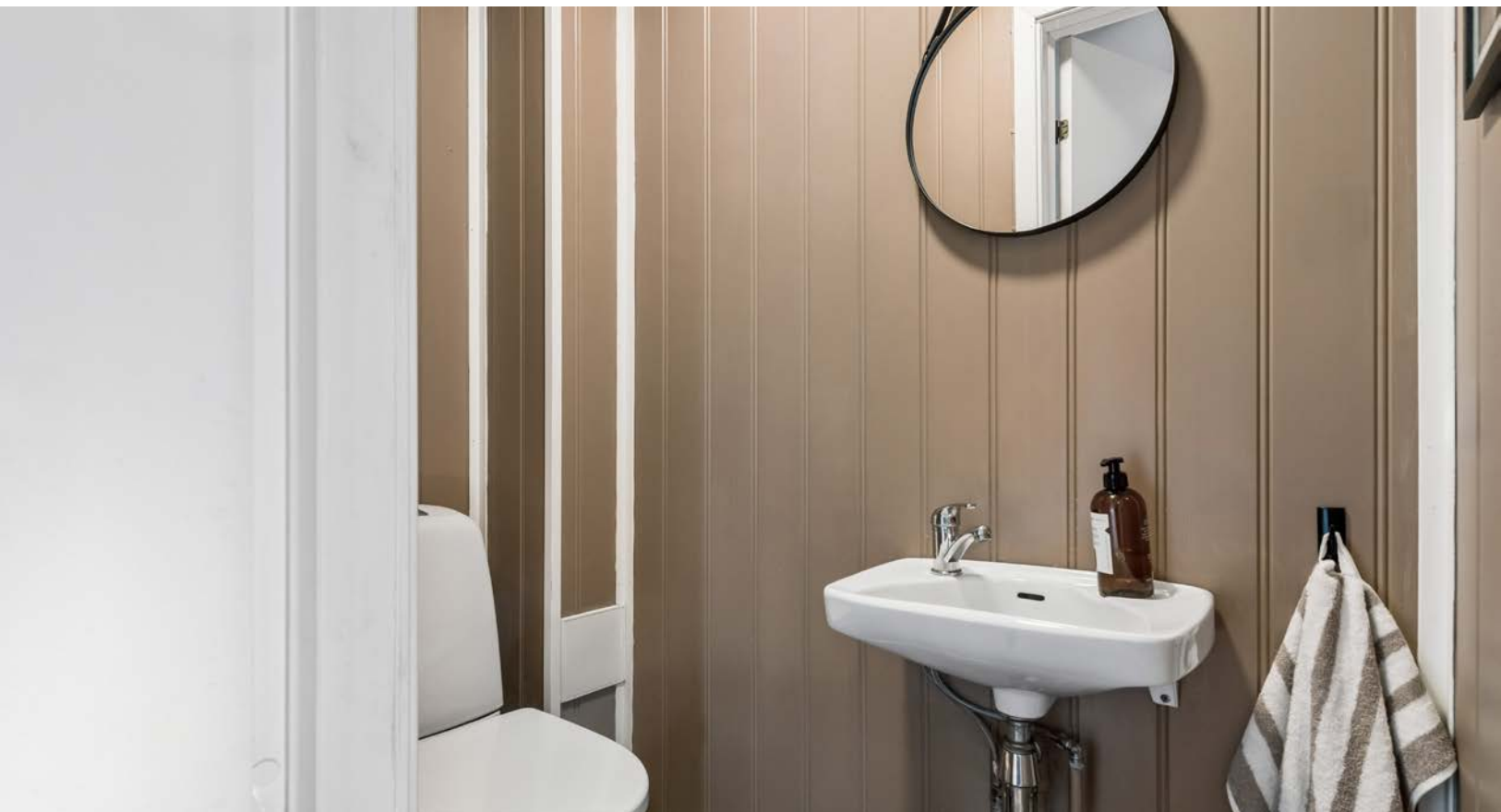
Soverom 3 er lyst og romslig.



Flislagt bad somt fikk en liten makeover i 2025, med nytt dusjkabinett og malte veggfliser.



Badet har god plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Toalettrom pusset opp noe i 2023.



Hagen har flere fine uteplasser hvor man kan man flytte seg etter solen.



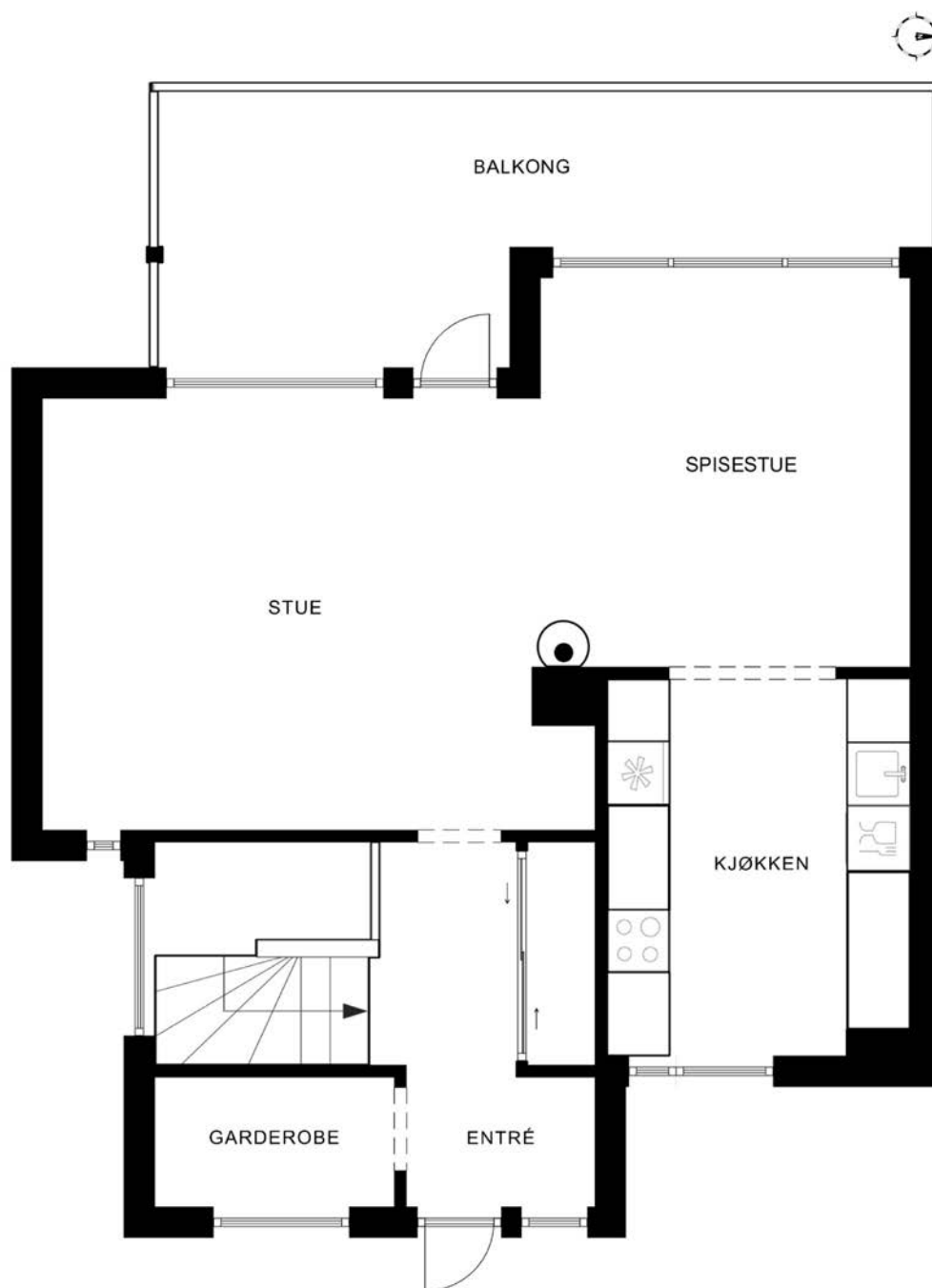
Nabolaget er barnevennlig, og rett over veien ligger lekeplassen. Ellers nærhet til fine naturområder.





Det medfølger garasje i fellesanlegg fra 2020. Det er mulighet for elbil lader.

Plantegning

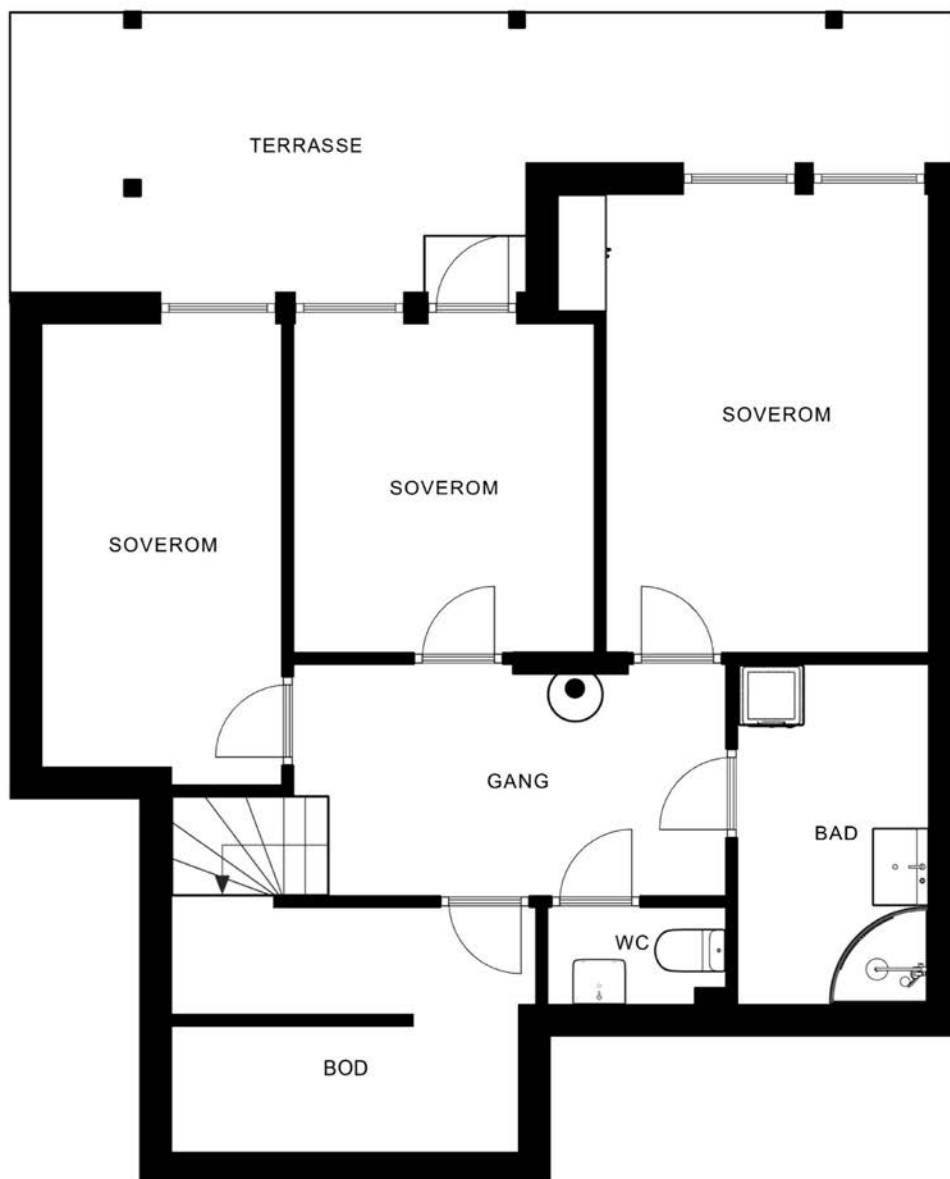


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Huldervegen 12 , 2212 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 49, bnr. 118

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2103

Eiendomsverdi ref nr: LH2535

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte trevinduer fra 2012 med 3-lags isolerglass i underetasje og 2-lag isolerglass i 1 etg.
Malt inngangsdør med sideglass og terrassedører med 2-lags isolerglass, alt fra 2012
Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 16 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Spaltegulvet er beiset i 2026.
Platting på terreng v/inngangsparti på 26 m2 i trekonstruksjoner bygget i 2016. Spaltegulv og levegg mot nabo. Trapp m/repos til inngangsdør. Spaltegulver er beiset i 2026.
Takoverbygget terrasse i underetasje på 19 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og levegg mot nabo. Spaltegulv er beiset i 2026.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige veggoverflater oppgradert i perioden 2020 - 2026.
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt/merker). Laminatgulv.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Malt tapet.
Tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør (2015) i stue, samt peisovn m/glassdør i gang i u-etg. Feierluke i u-etg. Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i soverom mot syd. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.
Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til u-etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Folierte trinn.
Malte glatte dører fra byggeår. Formpresset dører fra 2023). Garderobeskap (2021). Skyvedørgarderobeskap (2021) med speildører i gang 1 etg. Garderobeskap i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom. Fliser på gulv, malte fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med bollevask. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Takventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Lekkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/sprosse glass. To høyskap. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Vinylbelegg som er foliert (2023) på gulv, malt mdf. veggplater og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom.
Ventilator over platetopp m/kullfilter.
Luft til luft varmepumpe fra 2013.
120 l varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjøkkenbenken.
Leiligheten har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad.
Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2022. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

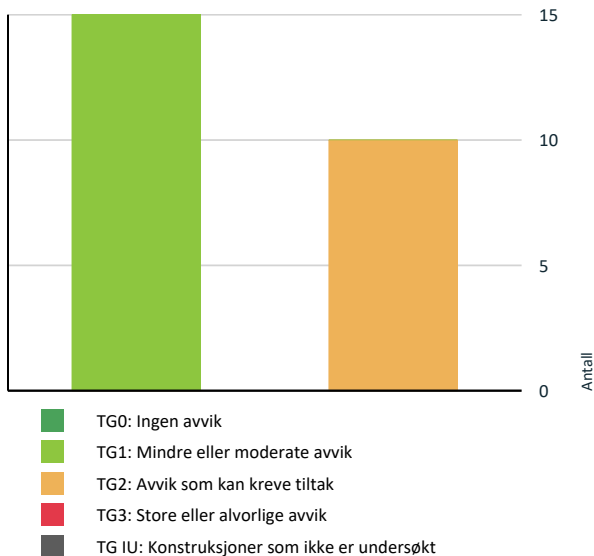
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

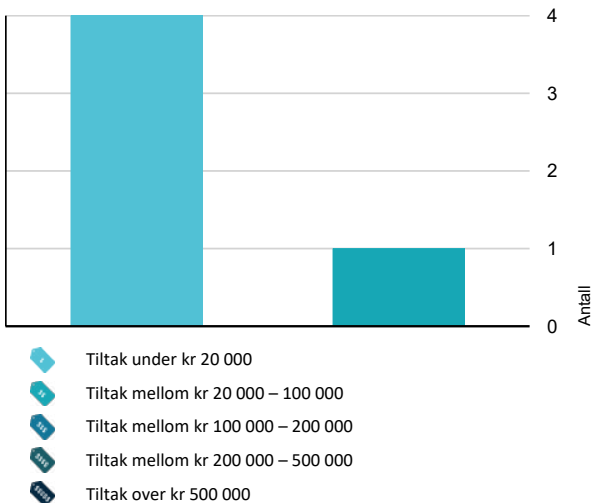
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Nye vinduer og terrassedør i 1 etg.
2013	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2013	Modernisering	120 l varmtvanntank.
2013	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2016	Modernisering	Malt utvendig.
2016	Modernisering	Ny drenering.
2016	Tilbygg	Bygget plattning v/ingangsparti.
2020	Modernisering	Overflatebehandlet 1 soverom.
2021	Modernisering	Skyvedørgarderobe i gang 1 etg.
2021	Modernisering	Oppgradert entre, garderoberom og gang i 1 etg.
2021	Modernisering	Ny pipehatt.
2022	Modernisering	Overflatebehandlet 2 soverom.
2023	Modernisering	Formpresset dører.
2023	Modernisering	Nye veggplater og folie på vinyl gulvbelegg i toalettrom.
2024	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2025	Modernisering	Dusjkabinett i bad/vaskerom.
2025	Modernisering	Malt fliser på vegger i bad/vaskerom.
2026	Modernisering	Beiset spaltegulv på terrasser.
2026	Modernisering	Malt stue og spisestue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 2012 med 3-lags isolerglass i underetasje og 2-lag isolerglass i 1 etg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 16 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Spaltegulvet er beiset i 2026.
Platting på terreng v/inngangsparti på 26 m² i trekonstruksjoner bygget i 2016. Spaltegulv og levegg mot nabo. Trapp m/repos til inngangsdør. Spaltegulver er beiset i 2026.
Takoverbygget terrasse i underetasje på 19 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og levegg mot nabo. Spaltegulv er beiset i 2026.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med sideglass og terrassedører med 2-lags isolerglass, alt fra 2012

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør v/stue har slitt vrider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater med en normal brukslitasje. Innvendige veggoverflater oppgradert i perioden 2020 - 2026. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt/merker). Laminatgulv.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Malt tapet.
Tak. Tak-ess.



Mindre skade i parkettgulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulv, og tar ikke hensyn til :

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.

- Endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør (2015) i stue, samt peisovn m/glassdør i gang i u-etg. Feierluke i u-etg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i soverom mot syd. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til u-etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Folierte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en håndlist. Noe slitt folie i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeår. Formpresset dører fra 2023).



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobesrom (2021). Skyvedørgarderobeskap (2021) med speildører i gang 1 etg. Garderobeskap i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad. Fliser på gulv, malte fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med bollevask. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Takventil.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte (2025) fliser på vegger og tak-ess i tak.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med bollevask, speil, dusjkabinett (2025). Opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

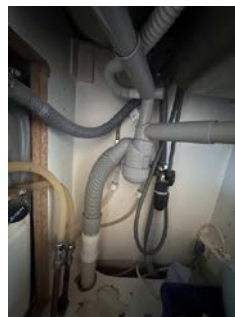
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Lekkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/sprosse glass. To høyskap. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over platetopp.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Vinylbelegg som er foliert (2023) på gulv, malt mdf. veggplater og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har vedlikeholdsplikt på avløpsanlegget og evt. kostnader til utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom. Ventilator over platetopp m/kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom og bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2013.

Årstall: 1983

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l varmtvannsbereider fra 2013 , plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

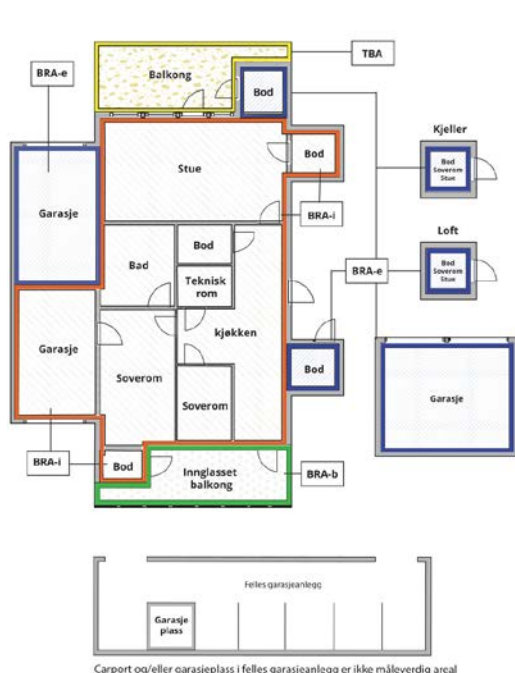
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	42
Underetasje	59			59	19
SUM	120				61
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, garderobe, gang, stue, spisestue, kjøkken		
Underetasje	Gang, bod, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Nicolay Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	49	118		0	19423 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Huldervegen 12

Hjemmelshaver

Bogeråsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
26/BOGERÅSEN BORETTSLAG	952424874	26	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Paulsen Nicolay, Thorsteinsen Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	200 000	40 918	557 560

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 722 194	Samlet innskuddskapital: 958 893
Kortsiktig gjeld (-)	-	300 061	Langsiktig gjeld (+): + 26 599 066
Disponible midler:		1 422 133	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 27 557 959

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig, beliggende i Huldervegen 12 på Vangen, like utenfor Kongsvinger sentrum. Boligen har en god beliggenhet og ligger vestvendt, i skrående terreng. Nærhet til barnehage. Bybussholdeplass like ved. Flotte friluftsområder rett utenfor døra.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i vestvendt skrående terreng. Gruset gårdsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Hekk på 4 sider av tomten. Rolig og solrikt område.

Forkjøpsrett

JA - 7 dager. Dersom andelen skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Det oppfordres til gjennomlesning av borettslagets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86190957	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Mulighet for el. billader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklærings skjema	07.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	07.05.2026		Gjennomgått	69	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Paulsen, Nicolay

13.05.2026

✓ Signed

bankID

Thorsteinsen, Therese

13.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Therese Thorsteinsen

Nicolay Paulsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Huldervegen 12

2212 KONGSVINGER

3401-49/118/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje i tak rundt pipe. Kobbl reparerte skadene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Kobbl

Beskrivelse av arbeidet: Kobbl tettet sprekk rundt pipe på tak, og skiftet hele taket innvendig.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Sprekk i ett vindu. Har bestilt nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Ja

Har sett noen sølvkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Dårlig sug i avtrekk på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Trønderklima

Beskrivelse av arbeidet: Renset og sjekket varmepumpe

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Lyset på kjøkkenet virker ikke alltid

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Elfag

Beskrivelse av arbeidet: Byttet måler

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Bygget på terrasse og platting

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Alt er godkjent og gått igjennom borettslagets styre

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Ikke helt tett sperreduk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Huldervegen 12 - Nabolaget Vangen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Langvenna Linje B81, 750	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	8 min 🚗 4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚗

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	22 min 🚶 2 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	7 min 🚗 4.2 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	8 min 🚗 4.3 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	6 min 🚗 3.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	7 min 🚗 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Langeland Handelspark	14 min 🚶
-------------------------	----------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

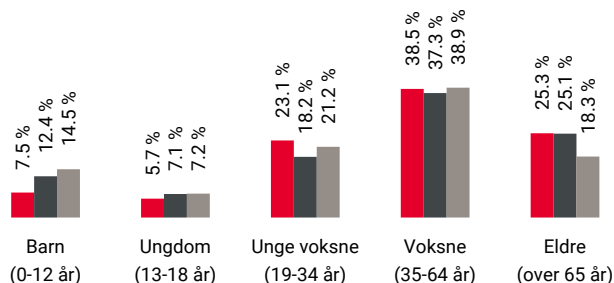
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vangen	605	386
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vangen barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 🚶 0.8 km
Langeland barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 🚗 3 km
Marikollen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 🚗 4.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Langeland	14 min 🚶
Coop Extra Kongsvinger Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



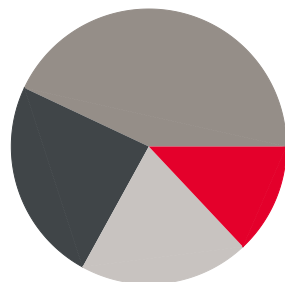
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Bogerlia Balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
	Langeland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min	1.8 km
	Sportica Langeland	13 min	
	Puls Kongsvinger	15 min	

Boligmasse



- 13% enebolig
- 24% rekkehus
- 43% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	Kongssenteret	7 min
	Kongsvinger Apotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 27% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

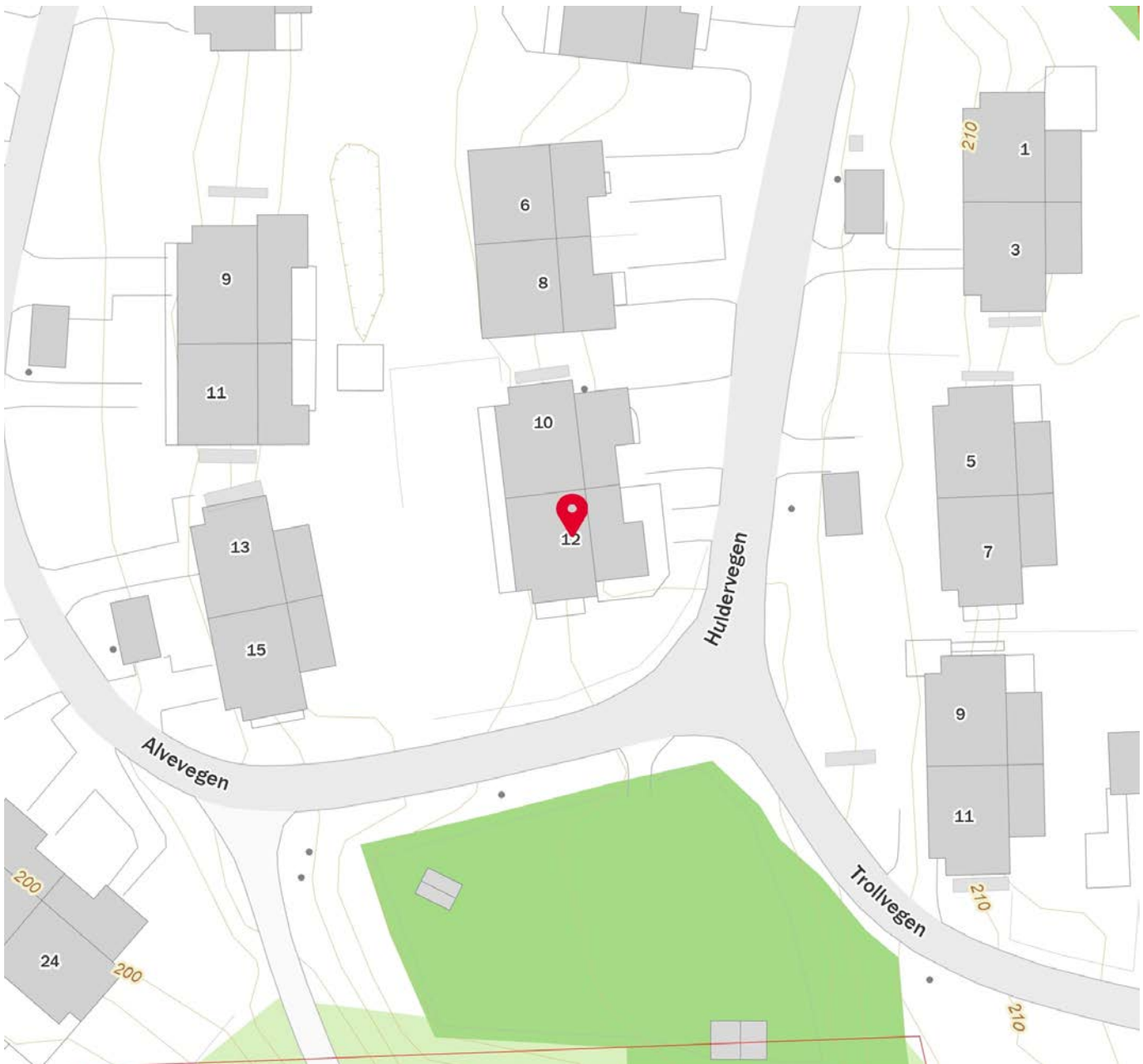


0% 58%

- Vangen
- Kongsvinger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

Med forsikringer fra oss i Odal Sparebank får du lokal rådgivning, personlig oppfølging og en trygghet som varer. Vi hjelper deg å sikre det viktigste du eier – enkelt, nært og forutsigbart.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

Skal du kjøpe eller selge bolig? Hos oss får du personlig veiledning fra en rådgiver som kjenner deg og dine behov. Vi er her for å støtte deg gjennom hele boligprosessen.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Huldervegen 12
2212 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre