



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Gamle Bæreiavegen 20, 2208 KONGSVINGER

**Romslig enebolig med fin  
beliggenhet \* 5 soverom \* 2 bad \*  
Flott utsikt**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Bekkevold

**Mobil** 404 78 039

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 067 890,-  
**Selger:** Saeid Nicolai Alavinasab  
Eva Marie Thiis Alavinasab

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**P-rom/BRA:** 253/261 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1164.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 255

**Oppdragsnr.:** 1202240076

# Romslig enebolig med fin beliggenhet og flott utsikt

Sentralt beliggende enebolig i Gamle Bæreiavegen 20 med flott utsikt mot Øvrebyen, Kongsvinger festning og sentrum. Beliggende i et rolig og veletablert område nederst i Lia med gangavstand til det meste.

Romslig enebolig over to etasjer med kjøkken, stue, tre soverom, vaskerom og bad i 1. etasje og kjøkken, stue, to soverom, bad/vaskerom, teknisk rom og boder i underetasje. Det er innredet hybel i underetasje. En del eldre overflater, så det bør påregnes en oppgradering av boligen.

Gruset biloppstillingsplass og gangsti. Hageområde med plen og diverse prydbusker.

Gode solforhold og flott utsikt!

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	68
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84



Med store vindusflater i stue har man en fantastisk utsikt til festningen og byen.



Innholdsrik kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap og ventilator over komfyr.

Mulighet for koselig spiseplass på kjøkkenet.

# Romslig enebolig!

Stor og romslig stue med gode innredningsmuligheter.  
Med store vindusflater har man en fantastisk utsikt til festningen og byen.





Boligen har tre soverom i 1. etasje.



Bad i 1. etasje med dusjkabinett og badekar.





Vaskerom med utgang til terreng i 1. etasje.

Hall/gang i underetasje.

Kjøkkenen i underetasje.






Stue med peis og to soverom i underetasje.







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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 261 kvm

P-rom 253 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1164.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i skrående terreng. Opparbeidet med gruset biloppstillingsplass og gangsti. Hageområde med plen og diverse prydbusker. Flott utsikt mot festningen og sentrum.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

### Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i et veletablert og populært boligområde nederst i Lia, med kort vei til sentrum og med flott utsikt til festningen og sentrum.

Kort vei til barnehage, barneskole, turterreng, badeplass (Bæreia) og til alle byens fasiliteter. Kongsvinger by har det aller meste å by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m.

Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo med timesavganger. Fra Kongsvinger er det ca 94 km til Oslo, ca 67 km til Gardermoen og ca 45 km til Charlottenberg i Sverige med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager i området (Lia barnehage og Marikollen barnehage). Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

Barna i dette området sokner til Marikollen barneskole (1.-7.trinn) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole (KUSK). Flere skoletilbud i byen som Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG og NTGU. Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor, perfekt for den aktive familien. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en løpe- eller gåtur, og byen har flere treningssentre. Eiendommen har kort veg til flotte turområder og badeplass på Bæreia.

### Offentlig kommunikasjon

Holdeplass for bybuss i nærheten.

Kongsvinger har togstasjon med jevnlige og gode togforbindelser til Sverige og Oslo med direktelinje helt inn til Asker.

### Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig over to etasjer fra 1974.

Byggegrunn er ikke kjent.

Ny drenering mot syd i 2020, i følge eier.

Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull, kledd utvendig med stående malt panel.

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull og tekket med takshingel fra 1998.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Gulv på deler av loftet.

Fuktmerker i undertak ved pipe og ikke langt fra møne mot nordvest (fuktmerkene var tørre på befaringsdagen).

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår.

Koblet glass i kjellervindu.

Malt teak inngangsdører.

Terrassedør ved stue med 2-lags isolerglass og terrassedør ved balkong med koblet glass.

Delvis takoverbygget stueterrasse på 33 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Trapp til terreng.

Markise på terrasse og over soveromsvindu mot syd.

Takoverbygget balkong ved hovedsoverom på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, spaltegulv og rekkverk med

liggende spiler og håndlist.

Terrasse på terreng ved stue i 1. etasje på 16 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner og spaltegulv.

Levegg mot øst samt tett rekkverk (noe råte i panel, mot terreng på levegg).

Takoverbygget terrasse i underetasje på 24 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner og med grus terrenggulv.

Bod under terrasse med betongvegger, tretak med innvendig bølgetakplate og spaltegulv med råte.

Taknedløp går gjennom boden. Nedløpet er delt i to og det er synlig fuktskader.

Utvendig trapp i terreng fra underetasje til 1. etasje.

Trapp i impregnerte trekonstruksjoner med åpne opptrinn, det mangler rekkverk.

### Verditakst

Kr 3 950 000

### Innhold

Enebolig på totalt 261 kvm BRA fordelt på:

1. etasje på 130 m<sup>2</sup> BRA-i (internt bruksareal) med gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og vaskerom.

U. etasje på 123 m<sup>2</sup> BRA-i (internt bruksareal) med entré, gang, to soverom, stue, teknisk rom, bad/vaskerom, kjøkken, gang og to boder.

Bod på 8 m<sup>2</sup> BRA-e (eksternt bruksareal).

I tillegg en delvis takoverbygget terrasse på 33 m<sup>2</sup>, en takoverbygget balkong ved hovedsoverom på 3 m<sup>2</sup> og en terrasse på terreng på 16 m<sup>2</sup>.

I tillegg en bod under terrassen på ca 8 m<sup>2</sup>.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor

boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

#### Standard

Enebolig fra midten av 1970-tallet oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Det bør dog påregnes vedlikehold/oppgraderinger av boligen.

De fleste innvendige overflater er fra 2014. Det er stedvis overflater med en generell bruksslitasje utover normalen.

Gulvflater med eikeparkett som er slitt, laminat, vegg-vegg teppe og vinylbelegg. Malt betong i bod. Veggflater med malte mdf veggplater, tapet, malte slette vegger, spilevegg og panel/malt panel. Himlinger med tak-ess og panel.

Malte lister.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe i Lecastein.

Rett trapp med tette opptrinn og repos, lakkerte furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Slette finerte dører fra byggeår.

Garderobeskap på to soverom, samt i gang og bod i underetasje.

Plassbygde bokhyller på et soverom.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen, mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

Kjøkken 1. etasje:

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med profilerte heltre eikedører og fronter, fire dører med sprosseglass i overskap, heltre eikebenkeplate og benkeplate med fliser, dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk og ventilatorhette over komfyrplass. Frittstående gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeskap med gasstank med alarmdetektor for gass.

Kjøkken u.etasje:

Eldre kjøkkeninnredning montert i 2023 med malte profilerte fronter, tre dører med sprosseglass i overskap, et høyskap, bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen-wall over benk og ventilator over komfyrplass. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad 1. etasje har vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Innredet med gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, overskap med speildør og overlys, høyskap, badekar og dusjkabinett. Stråleovn. Takventil.

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg med oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Innredet med stålvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap og benkeplate. Takventil.

Bad/vaskerom fra 2023 med fliser med gulvvarme, våtromsplater på vegger og mdf takplank med spotlight i tak. Innredet med gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, speil med overlys,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Tekniske installasjoner:

300 l varmtvannsbereider fra 2014 plassert i teknisk rom.

Vannrør i rør-i-rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget.

Ute vannkran.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler.

Ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad og vaskerom.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023.

Brannslukker og røykvarslere.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen.

Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Nedløp og beslag

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

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

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdører/terrassedører

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Taknedløp i boden er delt.

Utvendige trapper

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Pipe og ildsted

Det er avvik:

Branntilsynet krever at det monteres brannplate over peis.

Innvendige dører

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

Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Eldre innredning.

#### Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Ventilasjon

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

#### Elektrisk anlegg

El- anlegg fra byggeår, som er noe oppgradert de senere år.

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.

#### Terrengforhold

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

#### Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

#### TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

##### TILTAK

###### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

###### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

###### Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

###### Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

###### Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

###### Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinyltapet.

###### Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

###### Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

###### Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

###### Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader.

###### Vannledninger

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

###### Avløpsrør

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

###### Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kun drenering mot syd som er fra 2020, resten er fra byggeår.

###### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er gjort opp gjennom årene:

1998:

Nytt vinylbelegg på bad i 1. etasje.

Ny takshingel.

2005: Ny kjøkkeninnredning.

2014:

Plassbygget peis i stue, 1. etasje.

Ny luft-luft varmepumpe.

2015: Ny 300 l varmtvannsbereder.

2020:

Ny drenering mot syd.

Huset malt utvendig.

Ny trapp i terreng fra underetasje til 1. etasje.

Nye våtromsplater på bad i 1. etasje.

Ny benk med heldekkende servant, klosett, dusjkabinett og badekar på bad i 1. etasje.

2023:

Nyt bad/vaskerom i underetasje.

Bygget kjøkken med brukt innredning.

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

#### Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt på sørsiden av boligen.

#### Forsikringsselskap

Tryg

#### Polisenummer

8691628

#### Radonmåling

Eier opplyser at radonverdier er kontrollert og verdiene er ok, samt godkjent innenfor anbefalte rammer. Radonmålingen er ikke dokumentert.

#### Diverse

Feiervesenet har følgende anmerkning:

\* Montere brannpanel over peis.

Siste tilsyn: 29.08.2022

Siste feiing: 10.02.2021

Nedgravd oljetank av ukjent type. Tanken er tømt og fylt med grus/sand i følge eier. Røropplegg må fjernes.

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.

## Energi

#### Oppvarming

Varmepumpe luft-luft fra 2014.

Elektriske panelovner.

Plassbygget peis med glassdører i stue og i kjellerstue.

Opplegg for vannbåren varme i underetasje. Oljefyr er ute av drift.

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

#### Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### Energikarakter

E

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

#### Kommunale avgifter

Kr 14 386

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr 5 246,-

Feiing/tilsynsgebyr kr 620,-

Flere piper/røkløp kr 310,-

Renovasjon normalab. kr 4 147,50

Ab.Gebyr vann kr 2 000,-

Ab.Gebyr avløp kr 1 750,-

Målerleie kr 312,50

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

Det er montert vannmåler.

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

#### Formuesverdi primær

Kr 1 102 089

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 187 939

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 255 i Kongsvinger kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/30/255:

24.01.1973 - Dokumentnr: 424 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:30 Bnr:7

16.11.2018 - Dokumentnr: 1563178 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3401 Gnr:30 Bnr:537

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 108659 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:30 Bnr:255



### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 01.11.1974. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Rom for disp. ikke ferdig innredet. Grunnmursplater kan ikke godkjennes lagt på den måten som er gjort, det må gjøres etter fabrikantens anvisninger. Tomten er grovplanert.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:  
Enebolig tatt i bruk 01.11.1974

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Det er bygget kjøkken og bad i underetasje.  
Disponibelt rom i underetasje er i dag kjellerstue.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1974.

### Vei, vann og avløp

Offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Området er ikke regulert.

Id: 201606

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.2019

Delarealer: 1 165 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 14.05.2024.

Kopi av kommuneplan og kart kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

117 890,- (Omkostninger totalt)

4 067 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 890

#### 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger

kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 300,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

#### Ansvarlig megler

Kjetil Bekkevold

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

kjetil.bekkevold@aktiv.no

Tlf: 404 78 039

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40

2212 Kongsvinger

Tlf: 628 88 420

#### Salgsoppgavedato

23.08.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Gamle Bæreiavegen 20, 2208 KONGSVINGER  
KONGSVINGER kommune  
# gnr. 30, bnr. 255



## Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 253 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2024 Rapportdato: 20.06.2024 Oppdragsnr.: 14382-1596 Referansenummer: UY1437

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud  
Uavhengig Takstingeniør  
a.s.takst@gmail.com  
477 54 513



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

### Enebolig - Byggeår: 1974

#### ITVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med takshingel fra 1998.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet.

Det er fuktmerker i undertak v/pipe og ikke langt fra møne mot nordvest. Fuktmerkene var tørre på befaringsdagen.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår. Koblet glass i kjellervindu  
Malt teak inngangsdører. Terrassedør v/stue med 2-lags isolerglass og terrassedør v/balkong med koblet glass.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 33 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget balkong v/master soverom på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Terrasse på terreng v/stue i 1etg. på 16 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst samt tett rekkverk. (noe råte i panel, mot terreng på levegg)

Takoverbygget terrasse i underetasje på 24 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv.

Bod under terrasse. Betongvegger, trestak med innvendig bølgetakplate, Spaltegulv m/råte.

Taknedløp går gjennom boden. Nedløpet er delt i to og det er synlig fuktskader.

Utvendig trapp i terreng fra underetasje til 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

De fleste innvendig overflater fra 2014. Det er stedvis overflater med en generell bruksslitasje utover normalen.

Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (slitt). Laminatgulv. Vegg til veggteppe. Vinylbelegg. Malt betong (bod).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Malte slette vegger. Spilevegg. Malt panel. Panel.  
Tak. Tak-ess. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Eier opplyser at radonverdier er kontrollert, og verdiene er OK, samt godkjent innenfor anbefalte rammer.

Radonmålingen er ikke dokumentert.

Elementpipe i lecastein med plassbygget peis m/glassdør i stue og plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue.

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

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Slette finerte dører fra byggeår.

Garderobeskap i 2 soverom samt i gang og bod i u-  
-etg. Plassbyggde bokhyller i 1 soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Stålvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap, benkeplate. Takventil.

Bad i 1 etg. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og overlys. Høyskap. Frittstående klosett.  
Badkar. Dusjkabinett. Stråleovn. Takventil

Bad/vaskerom bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og mdf. takplank med spotlight i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Frittstående klosett.  
Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vegg ventil.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Underetasje- Eldre kjøkkeninnredning montert i 2023. Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. 3 overskap dører med sprosseglass. Et høyskap. Bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator over komfyr.

1 etg. Hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Heltre eikedører og fronter. 4 dører med sprosseglass i overskap. Heltre eikebenkeplate og benkeplate tekket med fliser - dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeskap m/gasstank med alarmdetektor for gass.  
Ventilatorhette over gasskomfyr.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

300 l varmtvannsbereder fra 2014, plassert i teknisk rom.

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner. Opplegg for vannbåren varme i underetasje. Markise på terrasse og over soveromsvindu mot syd.

Opplegg for vannbåren varme i u-etg. Oljefyr er ute av drift.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent

Ny drenering mot syd i 2020, ifølge eier.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Nedgravd oljetank av ukjent type.

Tanken er tømt og fylt med grus/sand, ifølge eier.

Rørøpplagg må fjernes.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	261 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 950 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Det er bygget kjøkken og bad i underetasje. Disponibelt rom i u-etg. er i dag kjellerstue.

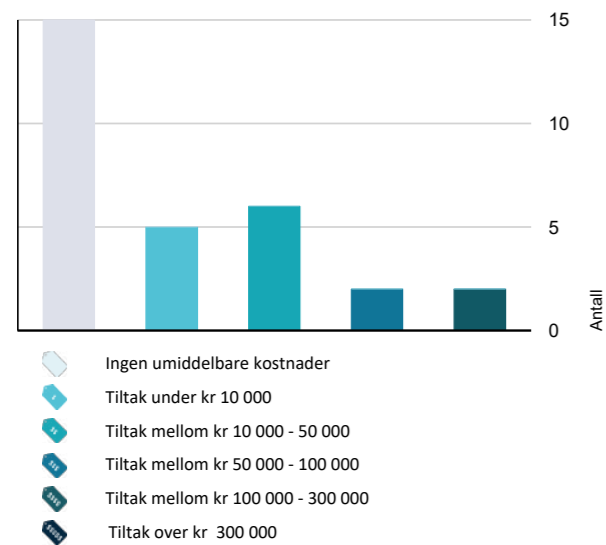
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



**Byggeår**  
1974

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Nytt vinylbelegg på bad i 1 etg.
1998	Modernisering	Ny takshingel
2005	Ombygging	Ny kjøkkeninnredning
2014	Modernisering	Plassbygget peis i stue, 1 etg.
2014	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2015	Modernisering	Ny 300 l varmtvannsbereider
2020	Modernisering	Ny drenering mot syd
2020	Modernisering	Huset malt utvendig
2020	Modernisering	Ny trapp i terreng fra underetasje til 1 etg.
2020	Modernisering	Nye våtromsplater på bad i 1 etg.
2020	Modernisering	Ny benk med heldekkende vask, klosett, dusjkabinett og badekar i bad i 1 etg.
2023	Ombygging	Nytt bad/vaskerom i underetasje
2023	Ombygging	Bygget kjøkken med brukt innredning.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Tak tekket med takshingel fra 1998.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



#### TG 3 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Det er fuktmerker i undertak v/pipe og ikke langt fra møne mot nordvest. Fuktmerkene var tørre på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår.  
Koblet glass i kjellervindu

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer da de har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### TG 2 Dører

Malt teak inngangsdører. Terrassedør v/stue med 2-lags isolerglass og terrassedør v/balkong med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdører/terrassedører

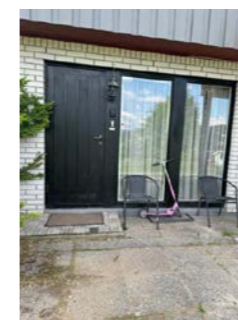
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 33 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Terrasse på terreng v/stue i 1etg. på 16 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner.

Spaltegulv. Levegg mot øst samt tett rekkverk. (noe råte i panel, mot terreng på levegg)

Takoverbygget terrasse i underetasje på 24 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv.

Bod under terrasse. Betongvegger, tretak med innvendig bølgetakplate, Spaltegulv m/råte. Taknedløp går gjennom boden. Nedløpet er delt i to og det er synlig fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Taknedløp i boden er delt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparer taknedløp i bod.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i terreng fra underetasje til 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk på trappen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

De fleste innvendig overflater fra 2014. Det er stedvis overflater med en generell bruksslitasje utover normalen. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (slitt). Laminatgulv. Vegg til veggteppe. Vinylbelegg. Malt betong (bod).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Malte slette vegger. Spilevegg. Malt panel. Panel.  
Tak. Tak-ess. Panel.

#### Vurdering av avvik:

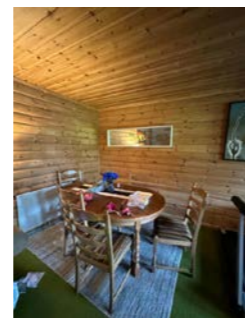
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### TG 1 Radon

Eier opplyser at radonverdier er kontrollert, og verdiene er OK, samt godkjent innenfor anbefalte rammer. Radonmålingen er ikke dokumentert.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lecastein med plassbygget peis m/glassdør i stue og plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Branntilsynet krever at det monteres brannplate over peis.

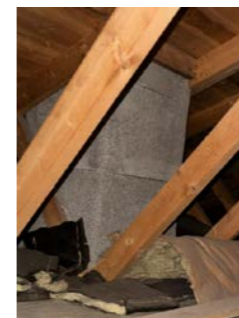
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter brannplate over peis.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltagning påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig utforet vegger er en risikokonstruksjon. Ytterligere undersøkelser bør foretas

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Innvendige dører

Slette finerte dører fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom samt i gang og bod i u-etg. Plassbyggede bokhyller i 1 soverom.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og mdf. takplank med spotlight i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vegg ventil.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte mdf. takplank med spotlight i tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran skal dokumenteres i henhold til TEK 17.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2023 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Stålvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap, benkeplate. Takventil.

### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger og tak-ess i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinyltapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og vinyltapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

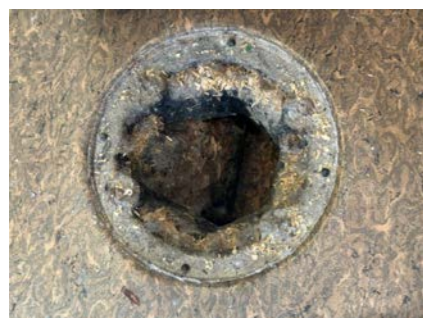
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask, høyskap, opplegg for vaskemaskin, benkeplate. Takventil .  
Teak inngangsdør.

#### Vurdering av avvik:

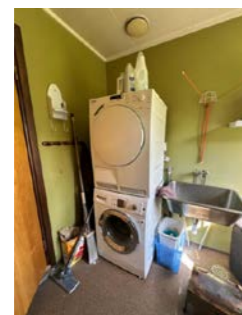
- Det er avvik:  
Eldre innredning

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Takventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### 1 - ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1 - ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1 etg. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badkar. Duskabinett. Stråleovn. Takventil

### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.  
Våtromsplater er fra 2020.

## Tilstandsrapport



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg fra 1998 med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Vinylbelegg (1998) på gulv og våtromsplater (2020) på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, høyskap, frittstående klosett, badekar, dusjkabinett, stråleovn, takventil. Alt fra 2021



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Takventil

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning montert i 2023. Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. 3 overskap dører med sprosseglass. Et høyskap. Bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebeater. Kitchen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Heltre eikedører og fronter. 4 dører med sprosseglass i overskap. Heltre eikebenkeplate og benkeplate tekket med fliser - dobbel oppvaskum m/1-greps blandebeater. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plassbygget ventilatorhette over gasskomfyr. Benkeskap m/gas tank med alarmdetektor for gass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over gasskomfyr.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereider fra 2014, plassert i teknisk rom.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner. Opplegg for vannbåren varme i underetasje. Markise på terrasse og over soveromsvindu mot syd. Opplegg for vannbåren varme i u-etg. Oljefyr er ute av drift.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Fiber 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

## Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974**

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 Nye automatsikringer i sikringsskapet 2023.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja El. anlegg fra byggeår, som er noe oppgradert de senere år.**

#### 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler i huset.

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



### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 2 Drenering

Ny drenering mot syd i 2020, ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kun drenerin mot syd som er fra 2020, resten er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type.

Tanken er tømt og fylt med grus/sand, ifølge eier. Røropplegg må fjernes.

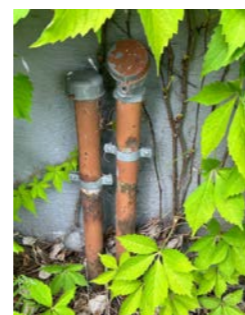
#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
261 m<sup>2</sup>/253 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vaskerom, 3 Gang, Bad, 5 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Entré, Teknisk rom, Bad/vaskerom, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger som landsgjennomsnittet.

Enebolig med 5 soverom beliggende i Gamle Bæreiavegen 20 nederst i Lia i Kongsvinger.

Innvendig har boligen eldre overflater. Det bør påregnes en oppgradering av huset.

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

Opparbeidet utearealer.

Huset har gode solforhold og flott utsikt.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	9 500
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	10 076
Vann og avløp	Kr.	6 732
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 250 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 2 000 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

**Kr. 4 250 000**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

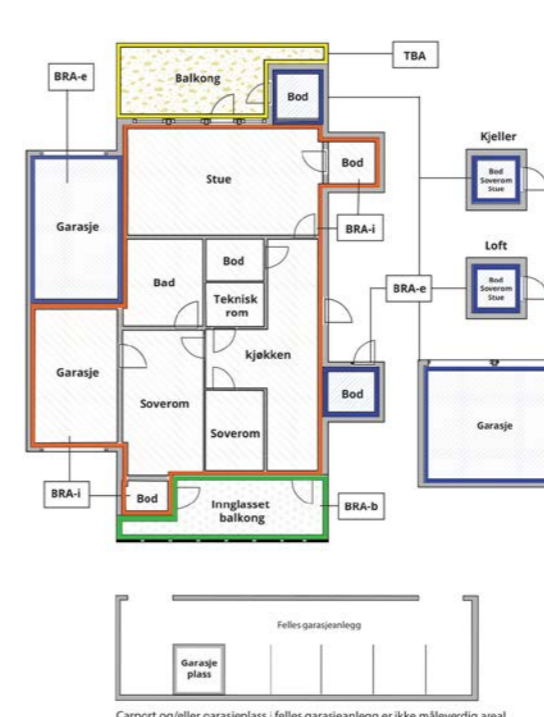
### Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 - Etasje	130			130			130
Underetasje	123	8		131			131
<b>SUM</b>	<b>253</b>	<b>8</b>					<b>261</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>261</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Vaskerom , Gang , Bad , Soverom , Soverom , Soverom , Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom , Stue , Teknisk rom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Gang , Bod , Bod	Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er bygget kjøkken og bad i underetasje. Disponibelt rom i u-etg. er i dag kjellerstue.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bla. bad/vaskerom i underetasje. Automatsikringer i sikringsskap.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	243	10

### Kommentar

Enebolig

1 etg. I tillegg en delvis takoverbygget terrasse på 33 m<sup>2</sup>, en takoverbygget balkong v/master soverom og en terrasse på terreng på 16 m<sup>2</sup>.  
Underetasje. I tillegg en bod under terrassen på ca. 8 m<sup>2</sup>.





## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Arne Skyrud Sæid Alavinasab	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	255		0	1164.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle Bæreiavegen 20

#### Hjemmelshaver

Alavinasab Eva Marie Thiis, Alavinasab Sæid Nicolai

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Gamle Bæreiavegen 20, nederst i Lia i Kongsvinger. Et rolig og etablert bolig område. Kort vei til sentrum med de fleste fasiliteter. Barnehage, barneskole og videregående skole i gangavstand. Gode solforhold og flott utsikt.

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er beliggende i skrående terreng. Opparbeidet med gruset bioppstillingsplass og gangsti. Hageområde med plen og div. prydbusker. Flott utsikt.

### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 639 400	2023

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2013

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8691628	Fullverdi		9 500
<b>Kommentar</b> Estimert				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	01.06.2024		Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJY1437>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Marie Thiis Alavinasab	Saeid Nicolai Alavinasab
Gateadresse	
Gamle Bæreiavegen 20	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2208
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	8691628

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EMTA, SNA

1

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

Initialer selger: EMTA, SNA

2

Document reference: 1202240076

Document reference: 1202240076

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Leies ut til ei dame med 2 barn

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Eier, Eva Marie Thiis Alavinasab, har ikke bodd i boligen siden juni 2022 og har derfor ikke relevant kjennskap til boligens tilstand.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202240076

Document reference: 1202240076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Marie Thiis Alavinasab	ec7528fafa16eefd2bb5b7f7 052cca47021b6dae	27.05.2024 09:36:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sæid Nicolai Alavinasab	bf3d14e26fd1027507bdbb5c f2545840a60ffc84	27.05.2024 09:16:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240076

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

# Gamle Bæreiavegen 20




Nabolaget Kurud - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport



Øvre Badstuvegen Linje B82, 741, 746, 749	5 min 	0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	12 min 	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min 	

## Skoler

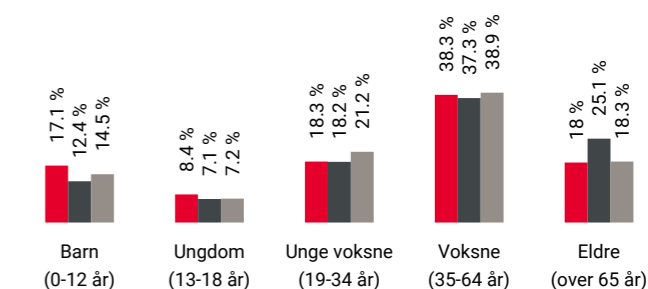
Marikollen skole (1-7 kl.) 291 elever, 17 klasser	14 min 	1.1 km
Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	28 min 	1.9 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 	1.3 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	23 min 	1.7 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	14 min 	1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	18 min 	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Storgata	11 min 
Fjellgata 11	12 min 




 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Kurud	1 424	614
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Lia barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 	0.8 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 	0.9 km
Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	24 min 	1.7 km

## Dagligvare


Rema 1000 Kurudsand	10 min 
Kiwi Kongssenteret	11 min 


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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

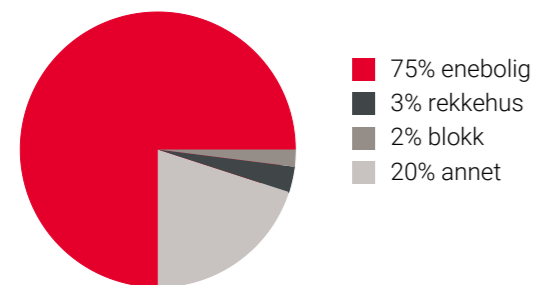
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 90/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100




## Sport

-  Digerudlia ball-løkke 10 min   
Ballspill 0.7 km
-  Kongsvinger park 12 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km
-  SKY Fitness Kongsvinger 14 min 
-  Kongsvinger Treningssenter 16 min 

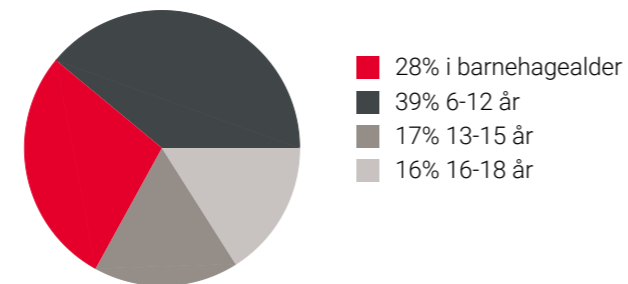
## Boligmasse



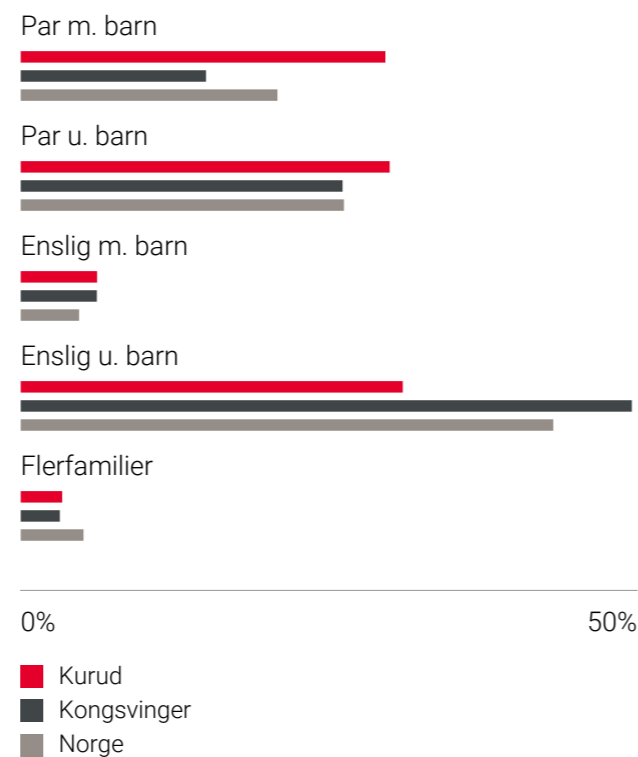
## Varer/Tjenester

-  Kongssenteret 11 min 
-  Apotek 1 Kongssenteret 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

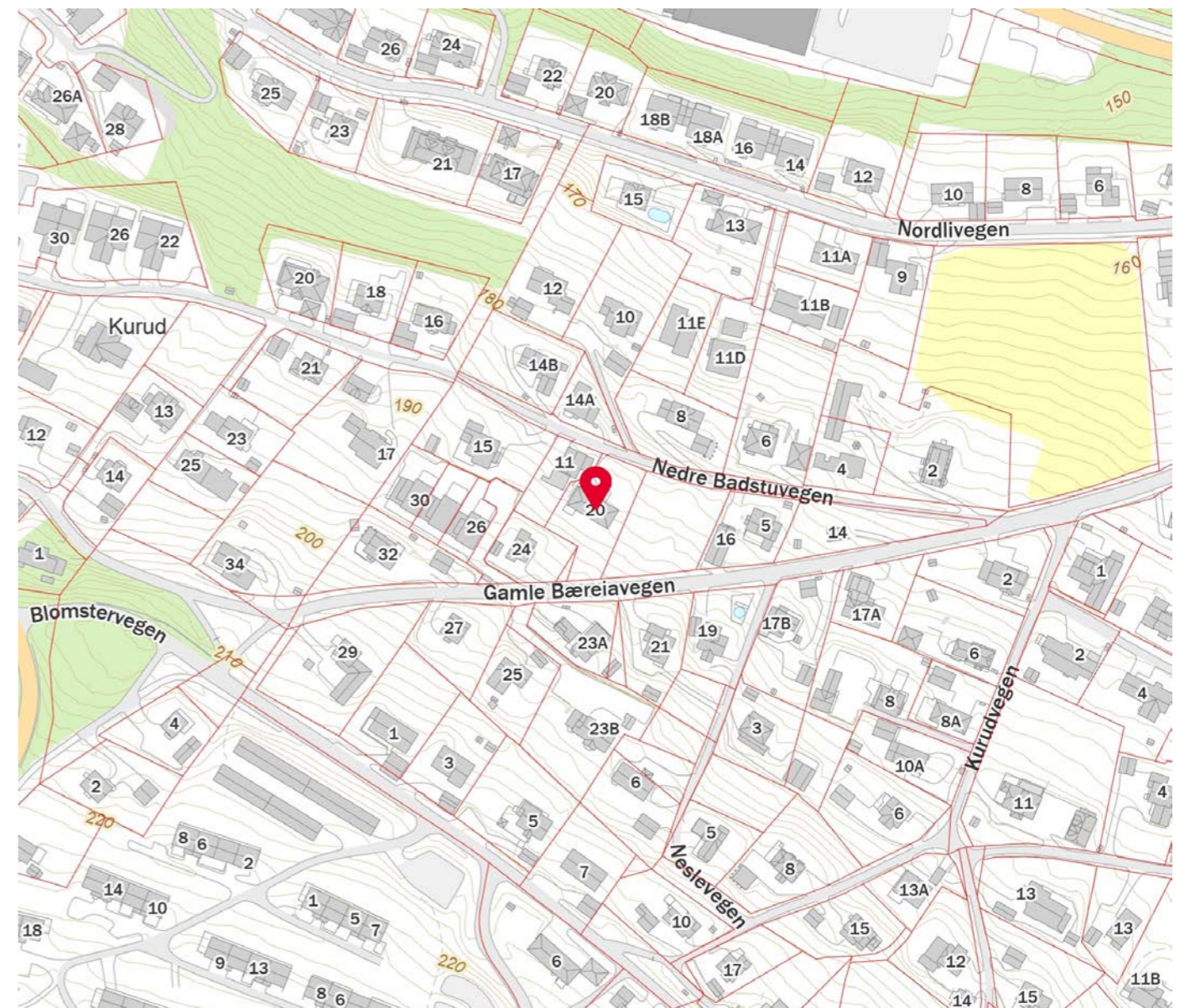
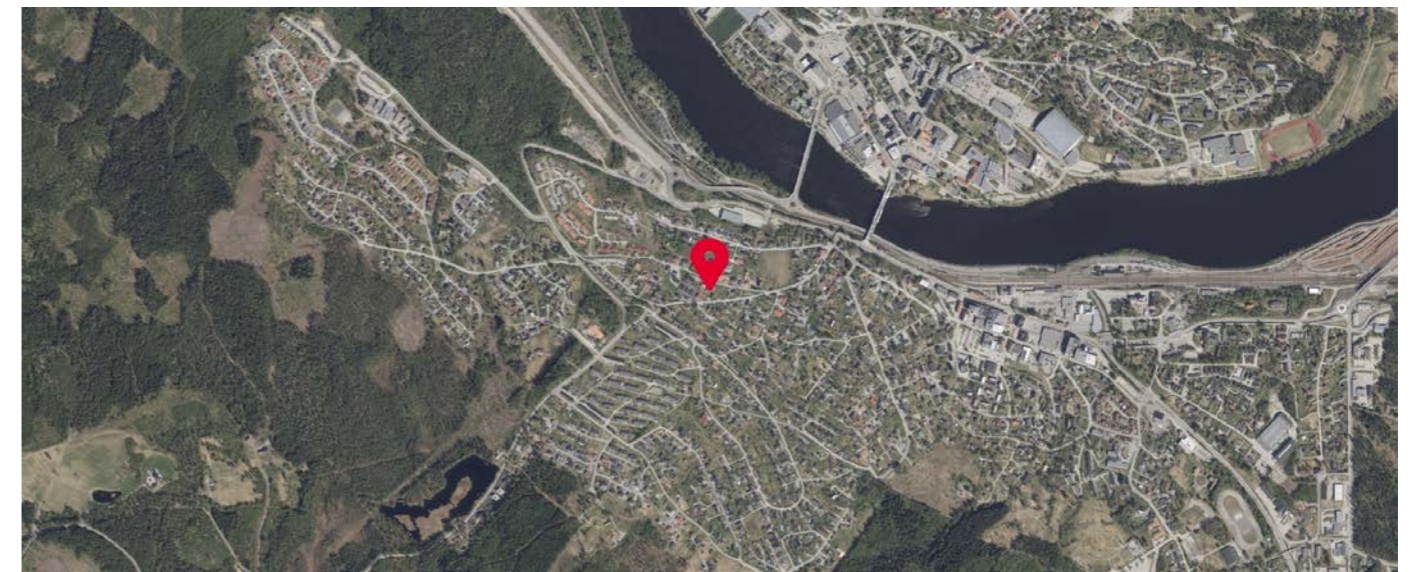


## Familiesammensetning



## Sivilstand

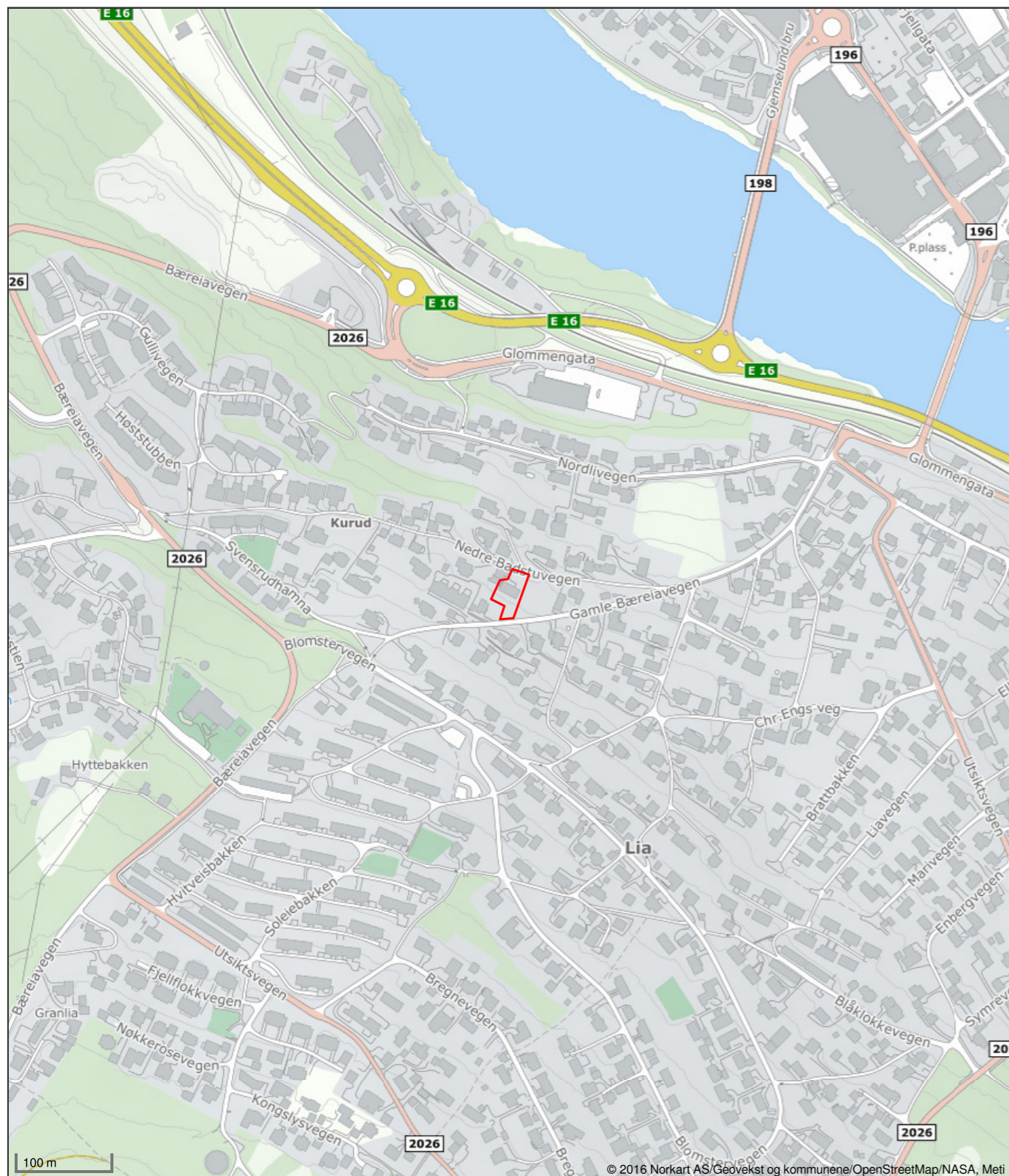
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

# Oversiktskart for eiendom 3401 - 30/255//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Bæreiavegen 20  
2208 KONGSVINGER

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

**Oppdragsnummer:** 1202240076

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon