



aktiv.

Skrivervegen 14, 2214 KONGSVINGER

**Flott enebolig med nydelig utsikt
og gode solforhold * Stor terrasse
og frodig hage * Nærhet til skole
og bhg!**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 890,-
Total ink omk.: Kr 5 433 890,-
Selger: Simen Vardeberg
Henriette Slaastad Rudberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 162/177 kvm
Tomtstr.: 1222 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 314
Oppdragsnr.: 1202260072

Flott enebolig med nydelig utsikt og gode solforhold * Stor terrasse * Nærhet til skole og bhg!

I populære Skriverskogen ligger denne innbydende og moderniserte boligen. Eiendommen vender mot sørvest, noe som gir gode solforhold store deler av dagen – i tillegg til flott utsikt.

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene. Begge badene er rehabilitert av fagfolk, og det er åpnet opp mellom stue og kjøkken for å skape en moderne og luftig løsning med stilren innredning. Videre byr boligen på 3 soverom, kjellerstue (Muligheter for å gjøre om til et fjerde soverom), 2 boder og en hyggelig hagestue med peis. Utendørs finner du en stor og solrik terrasse, samt en koselig hage med flere fine uteplasser og stabbur. Dobbeltgarasje deles med nabo.

Eiendommen har kort avstand til skoler, barnehager, turområder og sentrum!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 177 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Hall m/trapp, garderobe, 2 boder, kjellerstue, gang, soverom, bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad
BRA-b: 15 kvm Hagestue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 kvm Takoverbygget inngangsparti i underetasje

1. etasje

35 kvm Terrasse utenfor stue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1222 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i vestskrående terreng. Pent opparbeidet eiendom med plen, div. prydbusker, samt noe naturtomt mot veien. Asfaltert biloppstillingsplass. Stakittgjerde mot vegen med portal inn til eiendommen. Hekk på 2 sider av eiendommen. Garasjen som deles med nabo ligger på tomtegrensen.

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

Beliggenhet

Huset er beliggende i Skriverskogen i Kongsvinger. Dette er et attraktivt og veletablert boligområde. Eiendommen ligger sydvestvendt i skrående terreng på oversiden av vegen, og har flott utsikt og veldig gode solforhold. Det er kun 5 minutter å gå til Langeland barneskole og nærmeste barnehage, og bussholdeplass for bybuss ligger rett ved. Her har man også nærhet til fine turområder i Vardåsen. Det er ca 600m til nærbutikken Coop Extra Festningen, og ca 1,5 km til Kongsvinger sentrum.

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. Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4 mil til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendom med enebolig, stabbur og 1/2 part av dobbelgarasje.
Området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (ca 400 m) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 1,8 km).

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).
Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 600m).

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

Offentlig kommunikasjon

Det er kun 100 m til nærmeste bussholdeplass for bybuss.

Til Kongsvinger stasjon er det ca 2,3 km. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår 1970:

Byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår. Betong fundament og grunnmur av antatt betongstein som innvendig og utvendig er pusset. Tak tekket med betongtakstein fra 2012. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Snøfangere (mot sydvest), takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, alt fra 2012. Beslag rundt pipe fra 2018. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel. Huset er beiset i 2021. Saltak i trekonstruksjoner isolert med mineralull. Loftet er tørt og luftig, Synlig mindre fuktmerke v/pipe. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Ramme og karm i tre. Ventilert i alle vinduer. Tre faste vinduer (mot vegen) har 2-lag isolerglass fra 1981. To vinduer fra 2022 m/2-lag isolerglass. Flere av vinduene (koblet) har innvendig blyglass. Alle vinduer (mot sydvest) har markise. Eike inngangsdør (1970) med sidevindu m/blyglass. Terrassedører (1970) med 2-lags isolerglass. Terrasse skyvedør (1985) m/gjennomgående sprosser og 2-lag isolerglass. Det er katteluke i terrassedør fra stue til utestue.

Terrasse (2025) i front hus på 35 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti i underetasje på ca. 20 m², med betong belegningsstein på terreng.

Utestue på 15 m². Støpt plate, tekket med skifer heller. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Lav vegg i bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående panel. Vinduer og skyvedør med horisontale gjennomgående sprosser m/ 2-lag isolerglass. Innvendig er det panel på vegger og tak. Vegg mot nord er tekket med naturstein. Plassbygget åpen peis. Vinduer med blyglass. Det er en vertikal sprekk i vegg med naturstein. Markise over skyvedør. Katteluke i vegg.

Stabbur - Byggeår 1990:

Stabbur/anneks, er fundamentert på betongpilarer med stabbursbein i tre. Isolert bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig beiset panel. Isolert saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, tekket med takshingel. Klokkertårn. Takrenner i tre med kjetting nedløp. Rupanel v/takrenner har råteskader. Stabburet har utvendig treskårne dekorasjoner. Vinduer m/2-lags isolerglass. Ytterdører. Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og trapp til terreng. Innvendig er det lakkert furugulv og panel på vegger og tak.

To integrerte sengeplasser til gjester. Innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Garasje - Byggeår 1969:

Dobbel garasje som er delt i to (to eiere). Fundamentert på betongplate med grunnmur av plasstøpt betong. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående beiset utvendig panel. Skillevegg. Saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, tekket med ståltakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport i redwood med el. motor. Innlagt strøm. I 2021 fikk garasjen nye takplater og beslag, og bygget ble beiset. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: -Totalrenovering av bad og vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Inkludert nye rør i rør for vanntilførsel i hele huset. Avløpsrør av soil inni og under huset er blitt byttet ut med plast frem til ca 3m før kum utenfor huset, siste delen av soilrøret er inspisert med kamera. -Baderomsveggene er etterisolert under arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Membran og tettesjikt ble fornyet ifb med renoveringen på begge våtrom.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: - Fjernet og tettet ett vindu på badet 2.etg samt skiftet kledning på deler av veggen østsiden. - Skiftet vindu i 1.og 2. etg østside - Nye dører til begge bad og til skyvedør bod 1.etg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: - Nyoppføring av terrasse (prosjektering, byggesøknad, oppbygging av bærende konstruksjon, deler av rekkverk, "Til Tak plater" og trapp)

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Deler av arbeid utført ifb oppføring av terrasse er gjort av faglært og eier. - utgraving og støping av søyler til konstruksjon av terrasse - Montering av "Til tak" plater - Montering av terrassebord og deler av rekkverk samt deler av trapp.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer kjøkken og trappegang.

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

Ja

Stuevinduene er til tider vanskelige å åpne da vinduskarmen ble malt.

De originale vinduene i 1.etg mangler håndtak.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Min fasade/tak-styling. Fredrik Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av taket hus.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av tak på garasje utført av tidligere huseiers svigersønn og nabohuseiers far.

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

Ja

Det var skjevt gulv i stue/spisestue i 2. etg

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skjevhet i gulv ble avrettet og utbedret i 2022 i forbindelse med oppussing av stue og kjøkken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

-Observert noen mus i garasje og maur på belegningsstein. Observert brunsnegler i hage.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2022-d-d: -Lagt ut musefeller i garasje. -Maurmiddel rundt belegningsstein. Samt masseutskifte før ny belegningsstein ble lagt i 2023.

-Brunsegler fjernet manuelt.

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

Ja

Dårlig fall og stadig tette soilrør.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Soilrør ble fjernet og det ble lagt nye plastrør fra begge bad og i bakken under huset. Grunnet rørets tilstand og hvor røret går i bakken var det ikke hensiktsmessig å skifte ut siste 3m før røret når kum. Denne delen er inspisert med kamera.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kongsvinger rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppussing av kjøkken

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom. Samt ny varmtvannstank.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ivatek

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmepumpe i 2. etg.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Lars Patrick Børrud

Beskrivelse av arbeidet: Muring av nytt ildsted og montering av nye brannplater og ny peis i 2. etg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny (brukt) peis i 1. etg.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt ilsted og teglstein i fbm oppussing av ildsted i 2. etg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Sanert av Hedmark Service as i 2020.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Totaltek as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rønning Installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og trekking av ledninger ifm oppussing av kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: -Nytt elektrisk anlegg på begge bad i fbm oppussing. -Nye kurser i sikringsskap. - Varmekabler på begge bad og i gang i 1.etg.

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

Ja

-Hagestue påbegynt i 1985

-Stabbur i 1990

-Terrasse bygd i 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

-Terrasse godkjent i 2025, ansvarlig entreprenør er EMMTO as.

-Hagestue stemplet godkjent i 1999 på byggetegningene.

-Stabbur stemplet godkjent på byggetegningene i 1990.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Noe glipper i panel på garasje. Dør til stabbur kan være hard å få opp og igjen (bør justeres).

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utført egeninnsats: -Gravd bort og masseutskiftet ca 40cm dypt utenfor inngangsparti og lagt ny belegningsstein. -Montering av kjøkkeninnredning. -Lagt klikkvinyll i begge etasjer. Obs, glippe under vitrineskap i spisestue mellom gulv og list. -Etter montering av peis nede i 1.etg er det blitt observert at ved veldig hard fyring kan gulvet slå seg noe i området rett fremfor peisen. Dette har gått tilbake til normalt etter fyring.

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

Ja

Hvis det står kjeler eller er vann/mye puss på platetoppen da den blir skrudd på har sikring ved noen tilfeller gått.

Dette kan ny eier reklamere på om ønskelig.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad og hagestue. Terrasse utenfor stuen.

Underetasje: Hall m/trapp, garderobe, 2 boder, kjellerstue, gang, soverom, bad/vaskerom.

Standard

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene, bla. på flere av

de mest kostnadskrevende rommene. Begge våtrommene ble rehabilitert av fagfolk i 2024. Kjøkken ble byttet i 2022 og det ble åpnet opp mot stue. I tillegg er det bygget en stor og flott terrasse utenfor stuen, installert ny varmepumpe og peisovn og noen vinduer er skiftet i senere år. De fleste overflater er oppgradert med maling og noen nye gulv.

OVERFLATER:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2022-2024.

Gulv: Vinylklikk. Laminatgulv. Fliser m/varme. Lakkert furu gulv. Skiferheller.

Vegger: Malt panel. Slette malte vegger. Lutet panel.

Tak: Slett malt tak. Malt panel. Lutet panel.

Malte lister.

Trapp: Rett trapp med repos. Malte vanger og rekkverk på en side. Beisede eiketrinn.

Trappeåpning i stue har glassrekkverk. Åpning i rekker er for stort og det mangler håndlist og rekkverk på nederste del av trapp i u.etg. Det mangler håndløper.

Dører: Malte dører m/profillist. Formpresset dører. Skyvedør mellom gang og bod i u-etg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen. Det er også brukt fuktsøker på åpne betongflater i grunnmur, det påvises ikke fukt over normalen.

KJØKKEN OG STUE:

Stue og kjøkken i åpen løsning - et sosialt allrom for hele familien. Moderne kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2022 med melaminbelagte skrog og høyglans overflater på slette dører og fronter. Det er glassdører i halvøy mot stue. Tre høyskap. Laminat benkeplate med underlimt nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminat veggplate mellom benk og overskap. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. I tillegg er det installert komfyrvakt og Water Guard. Stuedelen har plass til stort spisebord og en sofagruppe. En peisovn m/glassdør er sentralt plassert i stue. Fra stuen er det utgang til hagestuen og den store, solrike terrassen.

BAD I 1.ETG.:

Lekker bad bygget av fagfolk i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i tak. Badet inneholder benk med heldekkende komposittvask, overskap m/speildører og overlys, høyskap, veggehengt dusjtoalett, dusjhjørne m/2 glassdører og elektrisk håndkletørker. Mekanisk avtrekk på vegg.

BAD/VASKEROM I U.ETG.:

Et romslig bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024. Rommet har vinylbelegg m/ oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Inneholder benk m/stålvask, overskap m/speildører og overlys, vegghengt toalett,

dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin, Elfa tørkestativ og 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJELLERSTUE:

Kjærkommen ekstra stue, som har egen plassbygget bar. Muligheter for å gjøre om til et fjerde soverom.

SOVEROM:

Det er tre soverom i boligen, hvorav to ligger i 1. etasje. Et romslig soverom med plassbygde skap og et soverom med skyvedørsgarderobeskap med speil. Soverom i underetasje er romslig, og er i dag benyttet som hovedsoverom.

ENTRÉ OG HALL:

Huset inngangsparti ligger i underetasjen, og her har man en stor skyvedørsgarderobe og en peisovn. Trapp opp til overetasjen hvor den ene varmepumpen er plassert.

ANNET:

Det er to boder i underetasjen med plassbygde hyller.
Plassbygget skap v/trapp i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system fra 2022 - 2024 på hele anlegget.

Avløpsrør av plast

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

Mekanisk avtrekk bad, bad/vaskerom og kjøkken.

200 l varmtvannsbereder fra 2024, plassert i bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2010.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er mindre fuktmerker v/pipe. Det er ikke påvist unormal fukt.

Utvendig > Vinduer

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår og 1981.

Utvendig > Dører

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører/skyvedører.

Innvendig > Rom Under Terreng

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper

Store åpninger i rekkverk og det mangler rekkverk på nedre del av trapp i underetg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur i tre har råte skader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På nordøst siden av huset er terrenget ujevnt med noe fall mot grunnmur.

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

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 1981 - Tre nye faste stuevinduer mot vest.
- 1985 - Tilbygget hagestue.
- 2010 - Nytt sikringssskap.
- 2012 - Ny takstein og beslag.
- 2014 - Luft til luft varmepumpe.
- 2018 - Nytt pipebeslag.
- 2020 - Sanert utvendig oljetank.
- 2021 - Huset beiset utvendig.
- 2021 - Ny utevannkran.
- 2022 - Peisovn i stue.
- 2022 - Nye vinduer i trappegang og kjøkken.
- 2022 - Nytt kjøkken.
- 2022 - 2024 - Rør i rør anlegg.
- 2022 - Oppgradert stue og gang i 1. etg.
- 2024 - Nytt bad i 1. etg.
- 2024 - Nytt bad/vaskerom i u-etg.
- 2024 - Vinylklist i kjellerstue, hall og gang i u. etg.
- 2024 - Nye avløpsrør i gulv i u-etg. og utvendig.
- 2024 - 200 l varmtvannsbereder.
- 2025 - Oppgradert terrasse v/stue.
- 2026 - Luft til luft varmepumpe.
- 2026 - Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet til Altibox og T-We bredbånd.

Parkering

Dobbel garasje som eies sammen med nabo (delt i to).

Diverse

Frittstående klesskap og kommoder medfølger ikke.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2014 og 2026, panelovner, varmekabler og vedfyring.

Peisovn (2022) m/glassdør i stue og peisovn i hall i underetasje. Feierluke i kjellerstue.

Feiervesenet har registrert følgende anmerkninger på eiendommen: Anskaffe nytt slokkemiddel. Siste utførte feiing var 10.08.2023 og siste tilsyn var 23.01.2023

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

133 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 450 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 453 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 669 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 8 705,-

Årsgebyr feiing kr 400,-

Årsgebyr tilsyn kr 600,-

Renovasjon normalab. kr 4 479,-

Ab.Gebyr vann kr 2 185,-

Ab.Gebyr avløp kr 2 300,-

I tillegg kommer forbruk vann per m³ kr 32,63 og forbruk avløp per m³ kr 31,25

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 777 392 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 109 566 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 314 i Kongsvinger kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 15.06.1970

Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger ferdigattest på eneboligen datert 25.06.1970. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på overbygget terrasse (1982), utepeis (29.04.1985) vinterstue (13.07.1999), portal og gjerde (1971) og stabbur (08.10.1990). Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det er mottatt byggetegninger på nybygg enebolig (1968) fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. I 1. etasje er det åpnet opp mellom kjøkken og stue, ett soverom er fjernet av for å lage større bad og større soverom.
2. Det er bygget terrasse på langsiden mot sydvest.
3. I underetasjen er vindfang og toalettrom fjernet og er nå en del av hallen/gangen. Vaskerom og oppbevaring er slått sammen til større vaskerom. Hobbyrom er avdelt til bod.

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

25.06.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et regulert område:

Id 6601 - Skriverskogen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.04.1967

Delareal 1 028 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 194 m

Formål Kjørevei

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 20.04.26

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,93% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11.000,- og visninger kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48.825,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026



Velkommen til Skrivervegen 14!



Tiltalende og godt vedlikeholdt enebolig på på solrik tomt i Skriverskogen.



En flott portal ønsker deg velkommen! Dobbel garasje som eies sammen med nabo.



Eneboligen har inngangsparti i underetasjen. Her er også en fin uteplass med belegningsstein.



Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene.



Det er blant annet åpnet opp mellom stue og kjøkken for å skape en moderne og luftig løsning.



Moderne og funksjonelt kjøkken fra 2022.



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



Stue og kjøkken i åpen løsning skaper et sosialt allrom for hele familien!



I stuen er en helt ny varmepumpe, som gir en jevn og god varme. Ønsker man mer varme og peiskos, så er det bare å fyre opp i peisovnen.



Legg merke til de stilige vitrineskapene m/lys i kjøkkenøyen.



Det er god plass til både sofa/TV-krok og spisegruppe.



Koselig TV-krok.



Det er også en varmepumpe i trappløpet.



Den flotte hagestuen gir et ekstra oppholdsrom.



Og på hele bredden av huset er en stor og solrik terrasse, bygget i 2025.



Eiendommen vender mot sørvest, noe som gir gode solforhold store deler av dagen.



Her har man flott utsikt utover byen og landskapet!



Stilrent, flislagt bad - rehabilitert av fagfolk i 2024.



Badet inneholder baderomsinnredning med komposittvask, overskap m/speildører og overlys, høyskap, veggehengt dusjtoalett, dusjhjørne m/2 glassdører og elektrisk håndklettørker.



Det er tre soverom i boligen, hvorav to ligger i 1. etasje. Dette soverommet har plassbygde skap.



Soverom 2 har nyere skyvedørgarderobe.



Entre/gang med stor skyvedørgarderobe.



Soverom i underetasje er romslig, og er i dag benyttet som hovedsoverom.



Romslig bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024.



Praktisk vaskeromsinnredning med plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

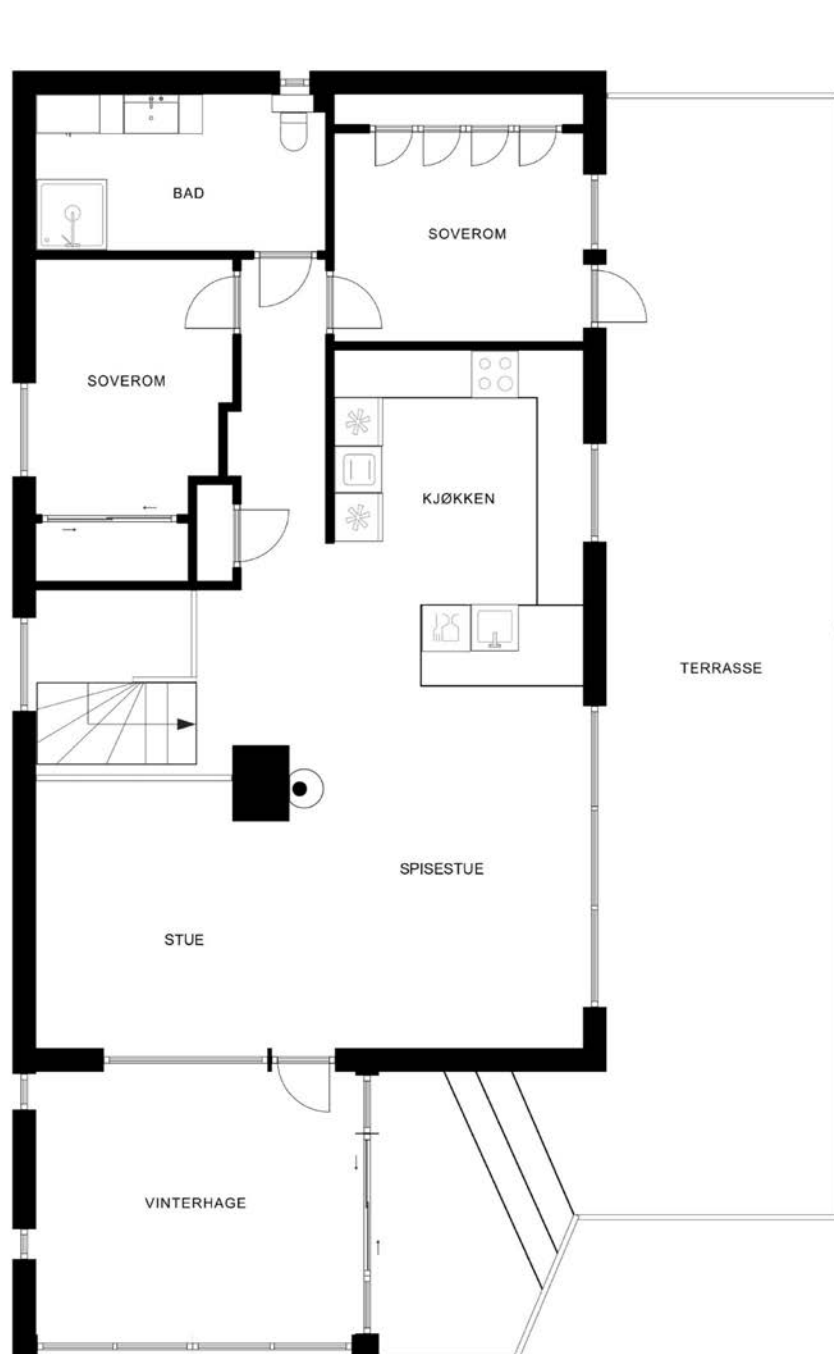


Koselig kjellerstue med panel på vegger og i tak. Det er nyere gulv.



I kjellestuen er det også bygget en bar.

Plantegning

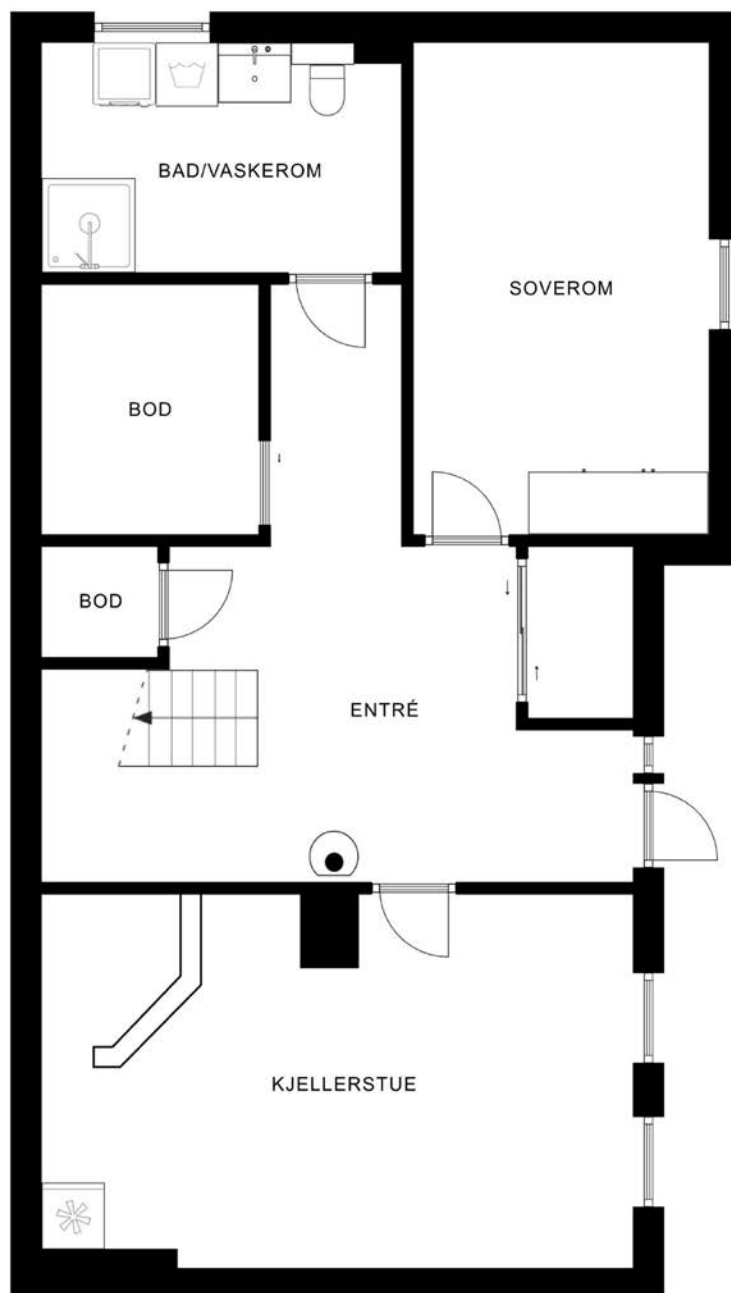


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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



Hagen er pent opparbeidet og godt tatt vare på.



Det er flere fine uteplasser og soner i hagen.



I hagen står et koselig stabbur med klokketårn og treskjærte dekorasjoner!



Det er gangavstand til det meste, og kun 5 minutter å gå til Langeland barneskole og nærmeste barnehage.



Her er alt tilrettelagt for god bokvalitet for både store og små!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrivervegen 14 , 2214 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 51, bnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2101

Eiendomsverdi ref nr: BL4366

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2012. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Snøfangere (mot sydvest), takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, alt fra 2012. Beslag rundt pipe fra 2018. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel.

Huset er beiset i 2021.

Saltak i trekonstruksjoner isolert med mineralull. Loftet er tørt og luftig, Synlig mindre fuktmerke v/pipe.

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Ramme og karm i tre. Ventilert i alle vinduer.

Tre faste vinduer (mot vegen) har 2-lag isolerglass fra 1981.

To vinduer fra 2022 m/2-lag isolerglass.

Flere av vinduene (koblet) har innvendig blyglass.

Alle vinduer (mot sydvest) har markise.

Eike inngangsdør (1970) med sidevindu m/blyglass. Terrassedører (1970) med 2-lags isolerglass. Terrasse skyvedør (1985) m/gjennomgående sprosser og 2-lag isolerglass. Det er katteluke i terrassedør fra stue til utestue.

Terrasse (2025) i front hus på 35 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti i underetasje på ca. 20 m², med betong belegningsstein på terreng.

Utestue på 15 m². Støpt plate, tekket med skifer heller. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Lav vegg i bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående panel. Vinduer og skyvedør med horisontale gjennomgående sprosser m/2-lag isolerglass.

Innvendig er det panel på vegger og tak. Vegg mot nord er tekket med naturstein. Plassbygget åpen peis. Vinduer med blyglass.

Det er en vertikal sprekk i vegg med naturstein.

Markise over skyvedør. Katteluke i vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2022-2024. Malte lister.

Gulv. Vinylklikk. Laminatgulv. Fliser m/varme. Lakkert furu gulv. Skiferheller.

Vegger. Malt panel. Slette malte vegger. Lutet panel.

Tak. Slett malt tak. Malt panel. Lutet panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Toløps teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn (2022) m/glassdør i stue.

Peisovnovn i hall - underetasje. Feierluke i kjellerstue. Pipa er utvendig isolert på loft.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue.

Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Det er også brukt fuktsøker på åpne betongflater i grunnmur, det påvises ikke fukt over normalen.

Rett trapp med repos. Maltevanger og rekkverk på en side. Beiset eiketritt. Trappeåpning i stue har glassrekkverk. Åpning i rekker er for stort og det mangler håndlist og rekkverk på nederste del av trapp i u-etg. Det mangler håndløper.

Malte dører m/profillist. Formpresset dører. Skyvedør mellom gang og bod i u-etg.

Plassbygget bar i kjellerstue.

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 1 etg. Bod og gang i 1 etg. med plassbygde hyller.

Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1-etg. Bad bygget av fagfolk i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende komposittvask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget dusjklosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Elektrisk håndkjetørrer. Mekanisk avtrekk på vegg.

Underetasje. Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk m/stålvak. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2022. Melaminbelagte skrog. Høyglans overflater på slette dører og fronter. Glassdører i halvøy mot stue. Tre høyskap. Laminat benkeplate med underlimt nedfelt oppvaskum m/1-greps blandedbatteri. Laminat veggplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system fra 2022 - 2024 på hele anlegget.

Avløpsrør av plast

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

Luft til luft varmepumpe fra 2014 og 2026.

200 l varmtvannsbereder fra 2024, plassert i bad/vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Mulighet til Altibox og T-We bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.

Drenering fra byggeår.

Betong fundament og grunnmur av antatt betongstein som innvendig og utvendig er pusset.

Lav forstøttningsmur v/inngangsparti og på gavli mot øst i plasstøpt betong. Lav forstøttningsmur i tre på grense mot nordøst. Skrående terreng

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør er fra 2024.
Oljetanken er vasket og fylt med lecastein i 2020. I kjellerstue er det en dagtank (ikke i bruk) bygget inn i et skap.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk og håndlist i trapp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Stabbur/anneks

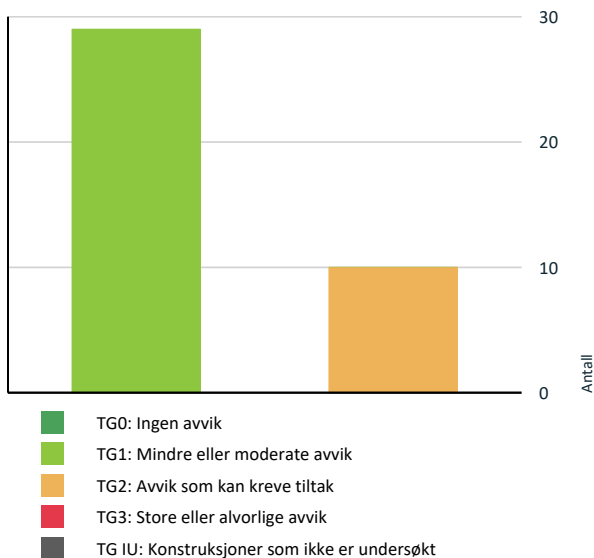
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

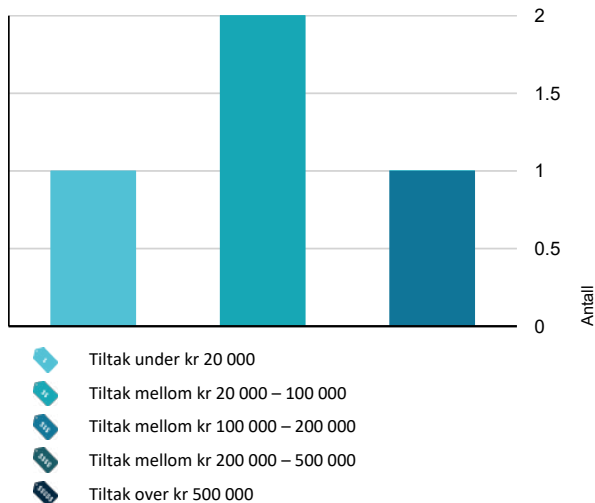
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon-

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1981	Modernisering	Tre nye faste stuevinduer mot vest.
1985	Tilbygg	Tilbygget hagestue.
2010	Modernisering	Nytt sikringsskap.
2012	Modernisering	Ny takstein og beslag.
2014	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2018	Modernisering	Nytt pipebeslag.
2020	Modernisering	Sanert utvendig oljetank.
2021	Modernisering	Huset beiset utvendig.
2021	Modernisering	Ny utevannkran.
2022	Modernisering	Peisovn i stue.
2022	Modernisering	Nye vinduer i trappegang og kjøkken.
2022	Ombygging	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	- 2024. Rør i rør anlegg.
2022	Modernisering	Oppgradert stue og gang i 1 etg.
2024	Ombygging	Nytt bad i 1 etg.
2024	Ombygging	Nytt bad/vaskerom i u-etg.
2024	Modernisering	Vinylklist i kjellerstue, hall. og gang i u-etg.
2024	Modernisering	Nye avløpsrør i gulv i u-etg. og utvendig.
2024	Modernisering	200 l varmtvannsbereider.
2025	Modernisering	Oppgradert terrasse v/stue.
2026	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2026	Modernisering	Skyvedørsgarderoreskap i ett soverom.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein fra 2012. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Snøfangere (mot sydvest), takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, alt fra 2012. Beslag rundt pipe fra 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel. Huset er beiset i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner isolert med mineralull. Loftet er tørt og luftig. Synlig mindre fuktmerke v/pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre fuktmerker v/pipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag v/pipe.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Ramme og karm i tre. Ventilert i alle vinduer.

Tre faste vinduer (mot vegen) har 2-lag isolerglass fra 1981.

To vinduer fra 2022 m/2-lag isolerglass.

Flere av vinduene (koblet) har innvendig blyglass.

Alle vinduer (mot sydvest) har markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår og 1981.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår og 1981, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør (1970) med sidevindu m/blyglass. Terrassedører (1970) med 2-lags isolerglass. Terrasse skyvedør (1985) m/gjennomgående sprosler og 2-lag isolerglass. Det er katteluke i terrassdør fra stue til utestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører/skyvedører

Konsekvens/tiltak

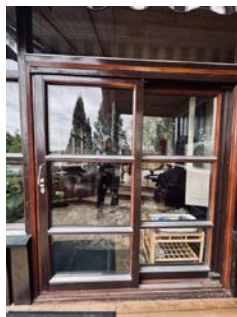
- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse (2025) i front hus på 35 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget inngangsparti i underetasje på ca. 20 m², med betong belegningsstein på terreng. Utestue på 15 m². Støpt plate, tekket med skifer heller. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Lav vegg i bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående panel. Vinduer og skyvedør med horisontale gjennomgående sprosser m/2-lag isolerglass. Innvendig er det panel på vegger og tak. Vegg mot nord er tekket med naturstein. Plassbygget åpen peis. Vinduer med blyglass. Det er en vertikal sprekk i vegg med naturstein. Markise over skyvedør. Katteluke i vegg.



INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2022-2024. Malte lister.

Gulv. Vinylklist. Laminatgulv. Fliser m/varme. Lakkert furu gulv. Skiferheller.
Vegger. Malt panel. Slette malte vegger. Lutet panel.
Tak. Slett malt tak. Malt panel. Lutet panel.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Toløps teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn (2022) m/glassdør i stue. Peisovnovn i hall - underetasje. Feierluke i kjellerstue. Pipa er utvendig isolert på loft.



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Det er også brukt fuktsøker på åpne betongflater i grunnmur, det påvises ikke fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettt trapp med repos. Maltevangere og rekkverk på en side. Beiset eiketritt. Trappeåpning i stue har glassrekkverk. Åpning i rekke er for stort og det mangler håndlist og rekkverk på nederste del av trapp i u-etg. Det mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store åpninger i rekkverk og det mangler rekkverk på nedre del av trapp i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre, det bør monteres rekkverk på nedre del av trapp i u-etg. og håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører m/profillist. Formpresset dører. Skyvedør mellom gang og bod i u-etg.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget bar i kjellerstue.
Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 1 etg. Bod og gang i 1 etg. med plassbygde hyller.
Garderobeskap i ett soverom.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget av fagfolk i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende komposittvask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget dusjklosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Elektrisk håndkjetørker. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 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: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Isola membranduk på gulv og vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende komposittvask, overskap med speildører og overlys, høyskap, spyleklosett, dusjhjørne med to glassdører, elektrisk håndkjetørker.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad med garanti. Hulltagning er ikke foretatt. Badet ansees være tørt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk m/stålvak. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/ nedfelt stålvask, overskap m/speildører og overlys, innebygget klosett, dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin, Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad med garanti. Hulltagning er ikke foretatt. Badet ansees være tørt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2022. Melaminbelagte skrog. Høyglans overflater på slette dører og fronter. Glassdører i halvøy mot stue. Tre høyskap. Laminat benkeplate med underlimt nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminat veggplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



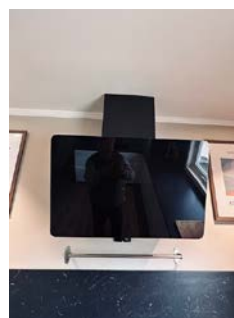
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette (2022) over platetopp.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system fra 2022 - 2024 på hele anlegget. Ute vannkran.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Årstall: 2024

Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2014 og 2026.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2024 , plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Mulighet til Altibox og T-We bredbånd.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong fundament og grunnmur av antatt betongstein som innvendig og utvendig er pusset.



TG 2 Forstøttningsmurer

Beskrivelse

Lav forstøttningsmur v/inngangsparti og på gavl mot øst i plasstøpt betong. Lav forstøttningsmur i tre på grense mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

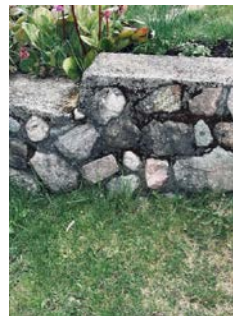
Forstøttningsmur i tre har råte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn ny forstøttningsmur (tre) mot nordøst. Lokal utbedring betong mur bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

På nordøst siden av huset er terreng ujevnt med noe fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra 2024.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TO 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken er vasket og fylt med lecastein i 2020. I kjellerstue er det en dagtank (ikke i bruk) bygget inn i et skap.



Dagtank i kjellerstue.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk og håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

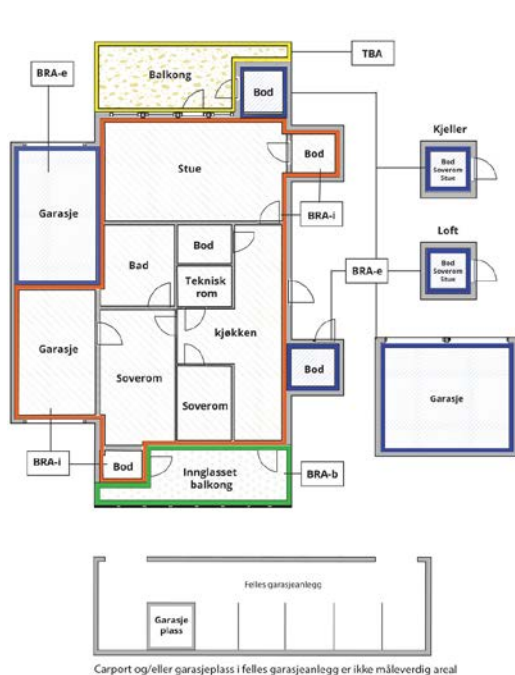
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87		15	102	35
Underetasje	75			75	20
SUM	162		15		55
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom, bad		Utestue
Underetasje	Hall m/trapp, garderobe, bod, bod undertrapp, kjellerstue, gang, soverom, bod, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bla. to nye bad og kjøkken.

Stabbur/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Simen Vardeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	314		0	1222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrivervegen 14

Hjemmelshaver

Rudberg Henriette Slaastad, Vardeberg Simen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Skrivervegen 14 i Skriverskoge i Kongsvinger i et veletablert boligområde, sydvestvendt i skrående terreng. Meget gode solforhold. Barnehage og barneskole like i nærheten. Ca. 2 km til ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Bybussholdeplass rett utenfor eiendommen.

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 ligger i vest skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker samt noe naturtomt mot veien. Asfaltert biloppstillingsplass. Stakittgjerde mot vegen samt hekk på 2 sider av eiendommen. Meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Dobbel garasje eies sammen med nabo (delt i to).

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 176 300	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		14 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Stabbur/anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

1990

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar**Beskrivelse**

Stabbur/anneks, er fundamentert på betongpilarer med stabburbein i tre. Isolert bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig beiset panel. Isolert saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, teknet med takshingel. Klokkertårn. Takrenner i tre med kjetting nedløp. Rupanel v/takrenner har råteskader. Stabburet har utvendig treskjærte dekorasjoner. Vinduer m/2-lags isolerglass. Ytterdører. Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og trapp til terreng. Innvendig er det lakkert furugulv og panel på vegger og tak. To plassbygde senger. Innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1969

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje som er delt i to (To eiere). Fundamentert på betongplate med grunnmur av plasstøpt betong. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående beiset utvendig panel. Skillevegg. Saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, teknet med ståltakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport i redwood med el. motor. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Nye takplater og beslag.

2021 Modernisering Garasje beiset utvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått	26	Nei
Egenerklærings skjema	11.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Vardeberg

Henriette Slaastad Rudberg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skrivervegen 14

2214 Kongsvinger

3401-51/314/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: -Totalrenovering av bad og vaskerom i 1. etg og bad i 2. etg. Inkludert nye rør i rør for vannliførsel i hele huset. Avløpsrør av soil inni og under huset er blitt byttet ut med plast frem til ca 3m før kum utenfor huset, siste delen av soilrøret er inspisert med kamera. -Baderomsveggene er etterisolert under arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt ble fornyet ifb med renoveringen på begge våtrom.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: - Fjernet og tettet ett vindu på badet 2.etg samt skiftet kledning på deler av veggen østsiden. - Skiftet vindu i 1.og 2. etg østside - Nye dører til begge bad og til skyvedør bod 1.etg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: - Nyoppføring av terrasse (prosjektering, byggesøknad, oppbygging av bærende konstruksjon, deler av rekkverk, "Til Tak plater" og trapp)

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Deler av arbeid utført ifb oppføring av terrasse er gjort av faglært og eier. - utgraving og støping av søyler til konstruksjon av terrasse - Montering av "Til tak" plater - Montering av terrassebord og deler av rekkverk samt deler av trapp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer kjøkken og trappegang.

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

♦ **Ja**

Stuevinduene er til tider vanskelige å åpne da vinduskarmen ble malt.
De originale vinduene i 1.etg mangler håndtak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Min fasade/tak-styling. Fredrik Johansen

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av taket hus.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av tak på garasje utført av tidligere huseiers svigersønn og nabohuseiers far.

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

♦ **Ja**

Det var skjevt gulv i stue/spisestue i 2. etg

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skjevhet i gulv ble avrettet og utbedret i 2022 i forbindelse med oppussing av stue og kjøkken.



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

-Observert noen mus i garasje og maur på belegningsstein. Observert brunsegler i hage.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2022-d-d: -Lagt ut musefeller i garasje. -Maurmiddel rundt belegningsstein. Samt masseutskifte før ny belegningsstein ble lagt i 2023. -Brunsegler fjernet manuelt.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Dårlig fall og stadig tette soilrør.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Soilrør ble fjernet og det ble lagt nye plastrør fra begge bad og i bakken under huset. Grunnet rørets tilstand og hvor røret går i bakken var det ikke hensiktsmessig å skifte ut siste 3m før røret når kum. Denne delen er inspisert med kamera.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Kongsvinger rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppussing av kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Nye vann og avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom. Samt ny varmtvannstank.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ivatek

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmepumpe i 2. etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Lars Patrick Børrud

Beskrivelse av arbeidet: Muring av nytt ildsted og montering av nye brannplater og ny peis i 2. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny (brukt) peis i 1. etg.

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt ilsted og teglstein i fbm oppussing av ildsted i 2. etg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Sanert av Hedmark Service as i 2020.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Totaltek as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap med automatsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rønning Installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og trekking av ledninger ifm oppussing av kjøkken.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EMMTO as

Beskrivelse av arbeidet: -Nytt elektrisk anlegg på begge bad i fbm oppussing. -Nye kurser i sikringssskap. - Varmekabler på begge bad og i gang i 1.etg-

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



- Hagestue påbegynt i 1985
- Stabbur i 1990
- Terrasse bygd i 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

- Terrasse godkjent i 2025, ansvarlig entreprenør er EMMTO as.
- Hagestue stemplet godkjent i 1999 på byggetegningene.
- Stabbur stemplet godkjent på byggetegningene i 1990.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Noe glipper i panel på garasje. Dør til stabbur kan være hard å få opp og igjen (bør justeres).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utført egeninnsats: -Gravd bort og masseutskiftet ca 40cm dypt utenfor inngangsparti og lagt ny belegningsstein. -Montering av kjøkkeninnredning. -Lagt klikkvinyll i begge etasjer. Obs, glippe under vitrineskap i spisestue mellom gulv og list. -Etter montering av peis nede i 1.etg er det blitt observert at ved veldig hard fyring kan gulvet slå seg noe i området rett fremfor peisen. Dette har gått tilbake til normalt etter fyring.

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

♦ Ja

Hvis det står kjeler eller er vann/mye puss på platetoppen da den blir skrudd på har sikring ved noen tilfeller gått. Dette kan ny eier reklamere på om ønskelig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

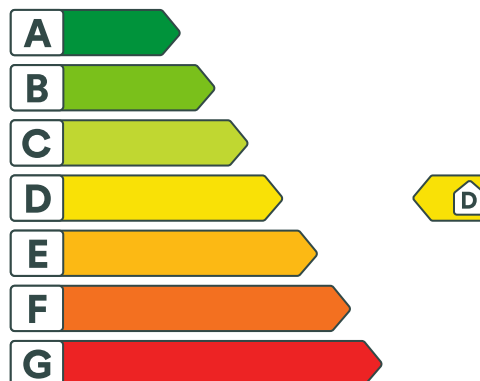
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Skrivervegen 14, 2214 KONGSVINGER	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295092
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24392
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 314
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 177,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
227,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 124 kWh



Skrivervegen 14, 2214 KONGSVINGER



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skrivervegen 14, 2214 KONGSVINGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Skrivervegen 14 - Nabolaget Hexumløkka/Skriverskogen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toresheimvegen 2 Linje B82	1 min 0.1 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	18 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Langeland Kongsvinger	13 min
Langeland Handelspark	14 min

«Å kunne gå både til jobb og til skiløype er utrolig fint!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

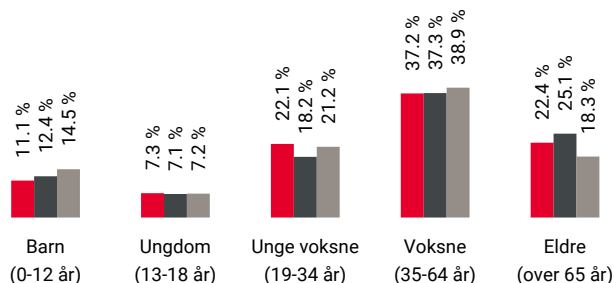
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hexumløkka/Skriverskogen	1 084	569
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Vangen barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Marikollen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Langeland	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



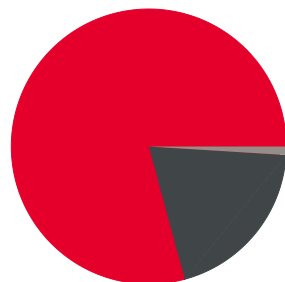
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Langeland skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Hexumløkka ball-løkke	8 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Sportica Langeland	12 min	🚶
🚴 Kongsvinger Treningssenter	17 min	🚶

Boligmasse

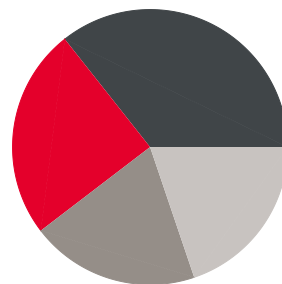


- 80% enebolig
- 20% rekkehus
- 1% annet

Varer/Tjenester

📍 EPA Markensplassen	14 min	🚶
📍 Sykehusapoteket Kongsvinger	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



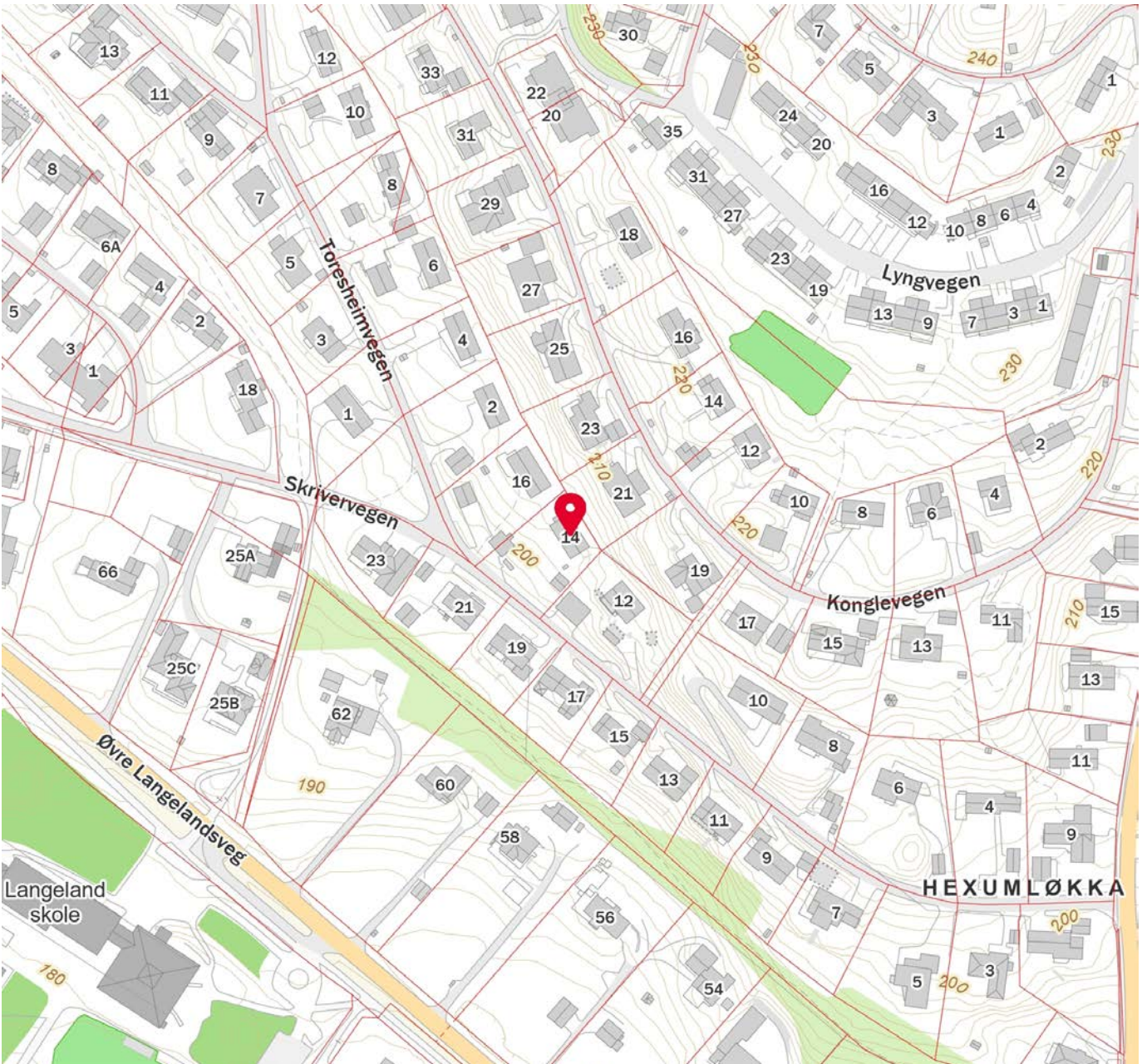
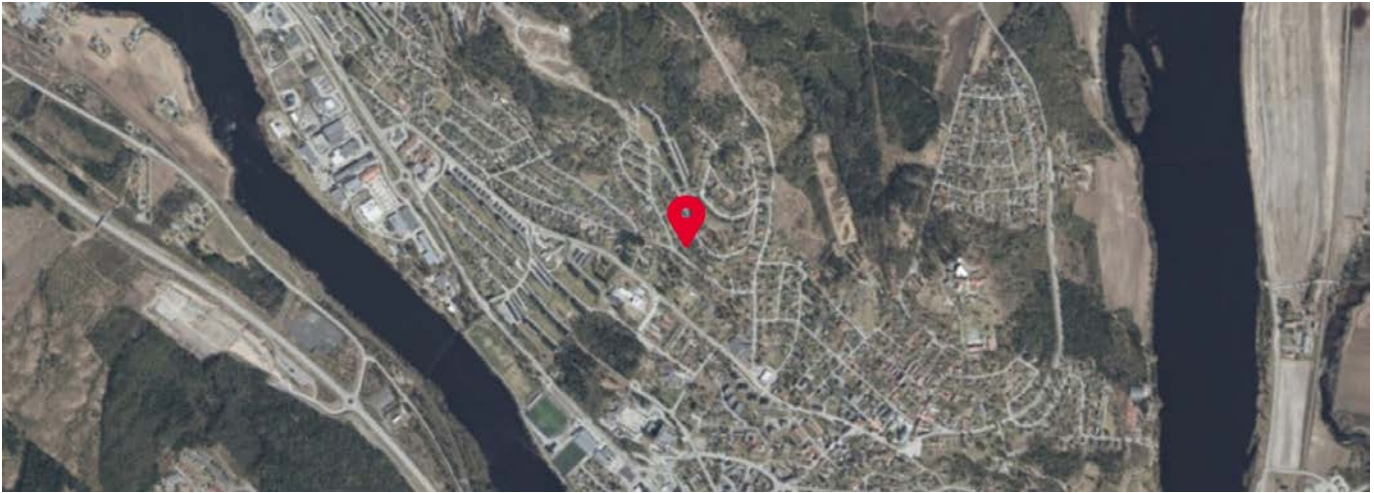
0%

51%

- Hexumløkka/Skriverskogen
- Kongsvinger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Kongsvinger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/314
Adresse: Skrivervegen 14
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32











©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Undervisning
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Kollektivholdeplass
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

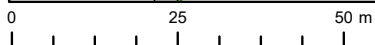
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/51/314/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

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

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

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

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrivervegen 14
2214 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre