



aktiv.

Foseidvegen 66, 2219 BRANDVAL

Sjarmerende eiendom i landlige omgivelser * Enebolig med alt på et plan * Trippelgarasje + garasje/verksted * Gode solforhold



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Liv Molstad Øverby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 129/129 kvm
Tomtstr.: 2961.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1202250005

Sjarmerende eiendom i landlige omgivelser

Her kan vi ønske velkommen til en meget pen og sjarmerende eiendom med landlig beliggenhet i Foseidvegen 66 på Brandval.

Enebolig med alt på et plan med pent og lekkert kjøkken med spiseplass, lys og trivelig spisestue/stue med utgang til terrasse, tv-stue, kontor, to lyse og fine soverom, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, samt et toalettrom. Kjeller med kjellerstue/boder. Trippelgarasje med leddporter med elektrisk motor og innlagt strøm. Garasje/verksted med isolert hobbyrom. I tillegg er det et hagekjøkken, drivhus og en gapahuk på eiendommen.

Meget pent opparbeidet tomt med gode solforhold, flott utsikt og nærhet til Glomma. Her kan man storkose seg dagen lang.

Så er du på jakt etter en plass med flotte utemuligheter, godt med garasjeplasser m.m. er muligheten her!

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	28
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



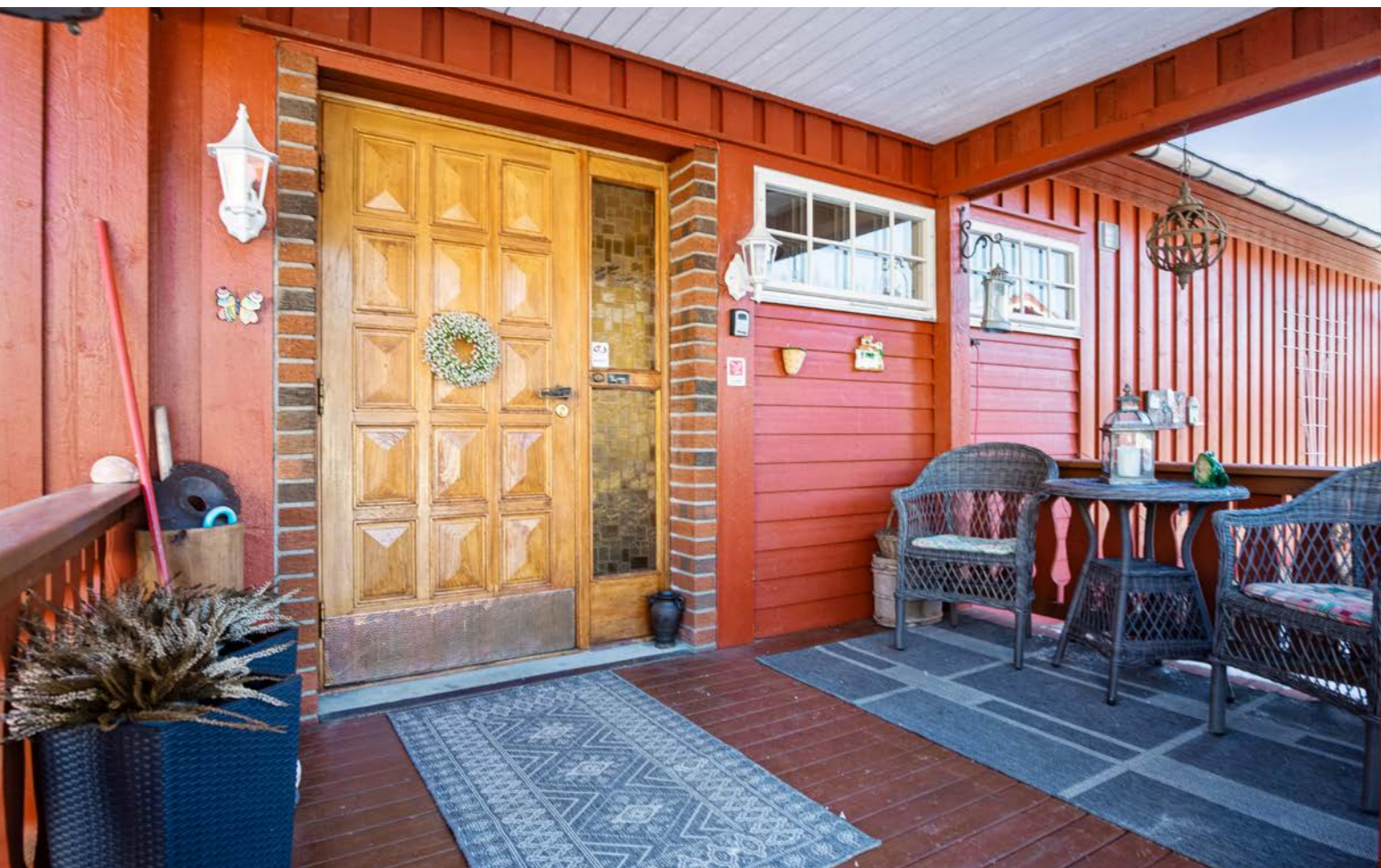
Velkommen inn!



Velkommen inn!

Kom innenfor og se deg rundt!

Overbygd inngangsparti med koselig frokostterrasse.





Meget pent og delikat kjøkken.

Innholdsrik kjøkkeninnredning med godt med skaplass, takhøye overskap, samt integrert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.





Lys og trivelig stue med gode oppvarmingskilder som varmepumpe og etasjeovn.

Fra stue er det utgang til solrik terrasse.



Stuen er to-delt med spisestue i ene delen.

Fra stue er det åpning inntil hyggelig tv-stue med peisovn.





I tv-stuen kan man kose seg med en god film og nyte den gode varme varmen fra vedovnen.





Her har du mulighet for hjemmekontor.
Boligen har to soverom, et hovedsoverom og et soverom med godt med skaplass, samt servant med overskap.





Flislagt bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Wc-rom med gulvstående toalett og liten håndvask.

Trapp til kjeller med kjellerstue/boder.

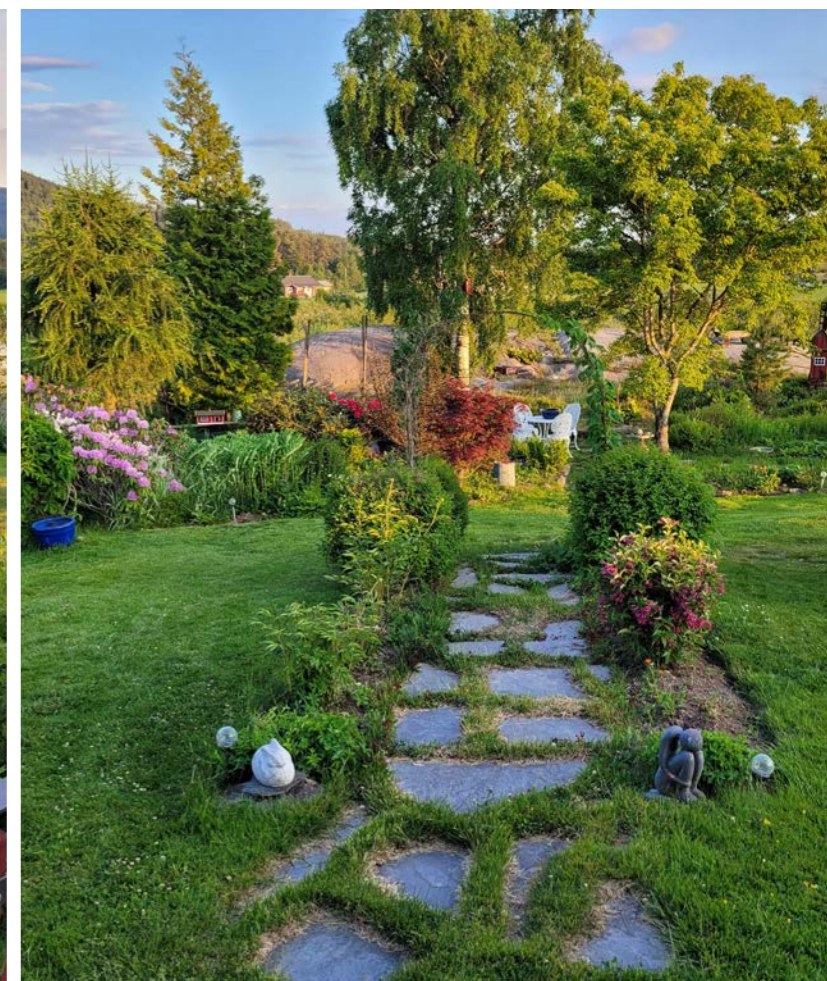




På varme og solrike sommerdager kan man virkelig kose seg på terrassen.



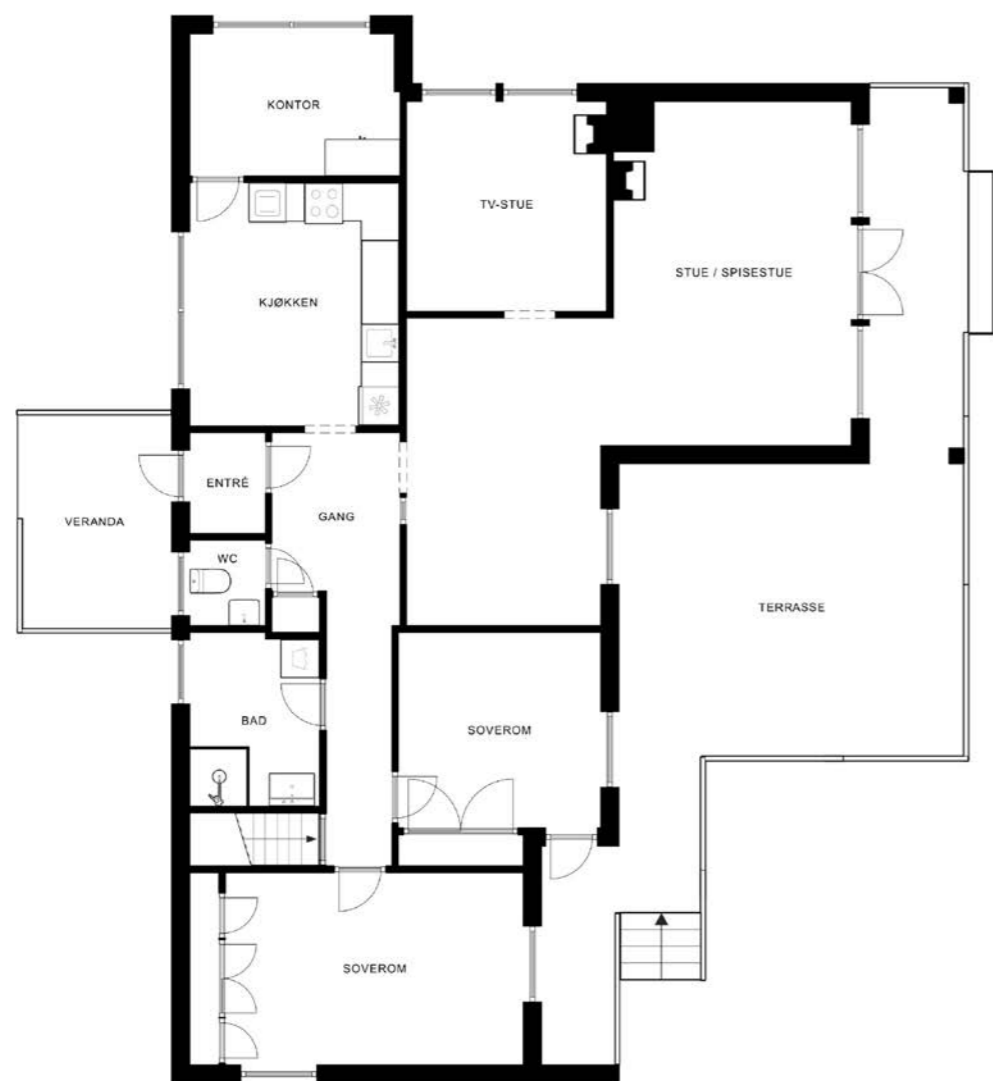
Her kan man virkelig kose seg i den nydelige hagen, nyte utsikten og bare slappe av.





Plantegning

1. etasje

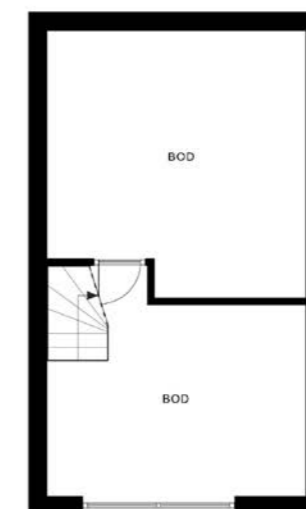


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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


Kjeller



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.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m²

Kjeller

12 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjellerstue er 194 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2961.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig tomt meget pent opparbeidet med plen, diverse prydbusker og flere koselige uteplasser.

Gruset gårdsplass.

Eiendommen har gode solforhold, flott utsikt og nærhet til Glomma.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Foseidvegen ca 4 km fra Brandval sentrum i Kongsvinger kommune. Landlig område med spredt bebyggelse og jord- og skogsarealer i nærområdet.

Ca 3,5 km til barnehage, barneskole og dagligvareforretning. Hos Joker Brandval finner du det meste av dagligvarer, og i tillegg har de take-away pizza. Her er det gode rekreasjonsmuligheter med turområder, skog og småvann i nærområdet. Gode solforhold, flott utsikt og nærhet til Glomma.

Ca 20 km til Kongsvinger med ungdomsskole, videregående skole, forretningsentre, sykehus, kino, restauranter/kaféer m.m. Ca 110 km til Oslo og ca 55 km til grensen mot Sverige med flere store varehus.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og skogsarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Ca 3 km til Brandval barnehage (0-6 år) som holder til ved idrettsplassen i bygdas hjerte. Her er det jord- og skogbruksområder som nærmeste nabo, og fotballbaner rett utenfor døra. Gode ski- og sykkelmuligheter, og kort avstand til lavvo og skolen.

Ca 3,5 km til Brandval skole der er en ren barneskole 1.-7. trinn. Skolen ligger i sentrum av ei bygd med sterke tradisjoner.

Ca 20 km til Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) som ligger på Tråstad nær Kongsvinger sentrum. I Kongsvinger finner vi også Øverbyen videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger.

Offentlig kommunikasjon

Ca 700 m til bussholdeplass i Foseidvegen sør. Se Entur eller kontakt kundesenter på tlf 02040 for komplett tabell og tider på ferie/fridager.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i en etasje + kjeller fra 1977.

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

Byggegrunn av fjell.

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull.

Stående utvendig malt panel med liggende panel under vinduer og i gavlspiss.

Huset er malt i 2017.

Noe panelbord har begynnende råte og mye fuktighet.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takshingel fra

2015.

Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1. etasje og loft.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Malte trevinduer fra 2014 med 3-lags isolerglass og utvendige sprosser.

Malte trevinduer fra 2020 ved stue med 3-lags isolerglass og sprosser inne i glass.

Koblet vinduer fra byggeår med utvendige sprosser. Markise på vindu mot syd og vest.

Teak inngangsdør med side glassfelt.

To-fløyet terrassedør fra 1977 med isolerglass i stue og terrassedør i hovedsoverom.

Delvis takoverbygget stueterrasse på 42 m² i trekonstruksjoner, spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti fra 1995 på 8 m² i trekonstruksjoner, spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Trapp til terreng.

Garasje/verksted på 95 m² med garasje, hobbyrom, "butikk" og verksted fra 1983.

Fundamentert på betongplate.

Vegger i Lecasten som er ut- og innvendig med gavli i trekonstruksjoner med malt liggende panel.

Isolert saltak i trekonstruksjoner tekket med bølgetakplater.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Takrenner og nedløp i front er fra 2023.

Spotlight i takutstikk i front.

2 stk to-fløyet ståldører, inngangsdør og vinduer.

Innvendig er det betonggulv og betong belegningsstein på gulv.

Malte slette overflater på tak og vegger.

Skillevegg mellom verksted og garasje.

Isolert hobbyrom fra 2018 med laminatgulv samt

slette vegger og tak.

Plassbygde hyller.

I garasjerommet er det også en "butikk" og et stort hylleskap.

Verksted er oppvarmet med oljefyr (er ikke bygget om til bio-diesel). Utvendig oljetank som ikke er rensset/sanert.

Innlagt 3-fas strøm, stikkontakter og belysning.

Større sprekker i Lecavegger mot nord og nordøst.

Garasje på 73 m² med tre garasjeplasser fra 2020. Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre.

Liggende malt utvendig panel.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takshingel.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

3 stk leddport med el-motor.

En inngangsdør.

Innlagt strøm.

Spotlight i takutstikk ved leddporter.

Tilbygget et søppelhus på gavl mot veien.

I tillegg er det hagekjøkken, drivhus og gapahuk på eiendommen.

Verditakst

Kr 2 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja

Beskrivelse: Bad og wc-rom pusset opp i 2008 - totalrenovert.

Pkt 4: Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/ eller har vært kontroll på vann/avløp: Ja

Beskrivelse: Avløpsrør byttet utvendig.

Pkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer

med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller, utbedret gjennom forsikringsselskap.

Pkt 8: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som; rotter, mus, maur eller lignende? Ja

Beskrivelse: Utbedret gjennom Pelias.

Pkt 10.1: Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Ja

Beskrivelse: Byttet privat (eget firma).

Pkt 18.2: Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse: For en del år siden.

Pkt 21: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja

Beskrivelse: Foreligger hos Trygg.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, kontor, to soverom, bad/vaskerom og wc-rom.

Kjeller: Kjellerstue/boder.

I tillegg er det takoverbygget inngangsparti og delvis takoverbygget stueterasse.

Standard

Meget pen og godt vedlikeholdt enebolig som fremstår med en god standard.

Pene innvendige overflater, hvor de fleste overflater er fra 2018:

Gulvflater med laminat med noe svell, endevend gulv, vinylbelegg og fliser.

Veggflater med malt panel, malt teglsteinsvegg, malte mdf veggplater, malt brystning, tapet og fliser.

Himlinger med tak-ess og lutet panel.

Malte lister.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

To-løps elementpipe i Lecastein.

Feierluke i krypkjeller.

Svingtrapp med åpne opptrinn, lakkert furu vanger og trinn.

Det er ikke rekkverk eller håndlist.

Malte fyllingsdører med nye håndtak i 2024.

Garderobeskap på soverom, gang og kontor.

Kjøkken

Meget pen kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter, takhøye overskap hvorav fire med glassdører, to høyskap, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum, ventilatorhette over platetopp, samt integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Friitstående kjøleskap.

Bad

Flislagt bad med gulvvarme, heldekkende servant i skuffeinnredning, overskap med speildører og overlys, dusjhjørne med skyvedører, overskap over vaskemaskin, samt opplegg for vaskemaskin. Veggmontert elektrisk styrt vifte. Downlights i himling.

Toalettrom

Wc-rom med gulvstående toalett og servant i innredning. Takventil.

Krypkjeller under det meste av huset. Ringmur av

Lecastein, samt synlig fjell og betong.

Ringmur har noe sprekker.

Det kommer tidvis noe vann i krypkjeller.

Det bemerkes at krypkjeller har god ventilering, men at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt- og råteskader.

Tekniske installasjoner:

Vannpumpe og varmtvannsbereder plassert i grovkjeller.

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget.

Noe kobberrør er skiftet i krypkjeller i 2022.

Ute vannkran.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

Naturlig avtrekk på wc-rom.

Sikringsskap med skrusikringer.

Ny strømmåler.

Brannslukker.

Røykvarslere.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Krypkjeller

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Saltutslag på ringmur.

Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vinduer
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på koblet vinduer.

Dører
Det er avvik:
Dører fra byggeår.

Radon
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom.

Elektrisk anlegg
El-anlegg fra byggeår. 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.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Lofet var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Rom Under Terreng
Det er påvist andre avvik:
Det er gjennom hulltaking påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

Varmtvannstank
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende er modernisert/påkostet opp gjennom årene:

Enebolig:
1995: Takoverbygget inngangsparti
2005: Ny takshingel
2008:
Nytt bad/vaskerom
Nytt wc-rom
2014: Nye vinduer med 3-lags isolerglass
2017: Huset malt utvendig
2018:
Ny vedovn i tv-stue
Nytt kjøkken
Oppgradert/overflatebehandlet de fleste gulv, vegger og tak
2020: Nye stuevinduer
2022: Skiftet noe kobberrør i krypkjeller
2024:
Nye drenerør
Ny vannpumpe
Malt innvendige dører samt nye håndtak

Garasje/verksted:
2017: Malt utvendig
2018: Isolert hobbyrom
2023: Nye takrenner i front

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber til grensen på eiendommen.

Parkering

Trippelgarasje, garasje/verksted, samt stor gårdsplass.

Forsikringsselskap

Trygg

Radonmåling

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste tilsyn utført 05.04.2018.

Siste feiing utført 15.05.2024.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft.

Elektrisk oppvarming med panelovner og

varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Peisovn med glassdør i tv-stue og etasjeovn i stue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 14 252

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 6 336,-

Renovasjon normalab. kr 4 276,25

Feiing/tilsynsgebyr kr 640,-

Septiktømming hv. år kr 3 000,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 565 865

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 263 459

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 74 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/75/74:

21.03.2022 - Dokumentnr: 310162 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Innlandet AS
Org.nr: 945 727 306
Elektronisk innsendt - Vil bli slettet!

07.10.1976 - Dokumentnr: 6171 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:75 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 799007 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0402 Gnr:75 Bnr:74

02.07.2020 - Dokumentnr: 2686003 -
Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3401 Gnr:75 Bnr:2
Vederlag: NOK 10 000
Omsetningstype: Fritt salg

10.01.2022 - Dokumentnr: 33458 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3401 Gnr:75 Bnr:80
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig datert 23.12.1977. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Bad og wc skal ha forskriftsmessig tilførsel via spalte i dører. Dører må holdes stengt inntil trapper er ferdig. Taknedløp må monteres. For øvrig bemerkes: Utvendig planering med fall fra hus må ordnes.

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

Det er utstedt ferdigattest på demontering/riving av carport/uthus datert 20.04.2020. Det er utstedt ferdigattest på nybygg garasje med bod datert 06.10.2020.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:
Enebolig, 01.07.1974
Garasje/uthus
Garasje/uthus 3 porter, 06.10.2020

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Treav rommene som er delt i to, er i dag åpnet opp til ettrum.

Garasje/verksted: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er satt opp egen vegg som skal skille av til boden.

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
23.12.1977.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei.

Vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Avløp til septiktank og kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets- eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstillende visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i LNFR areal/område.

Id: 201606
Navn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 26.09.2019
Delareal: 264 m2
Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv - Framtidig
Delareal: 2 697 m2
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse - Nåværende

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 21.01.2025

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.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
70 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 350 (Omkostninger totalt)
87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 890 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Foseidvegen 66, 2219 BRANDVAL
 KONGSVINGER kommune
 # gnr. 75, bnr. 74

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 Rapportdato: 02.02.2025 Oppdragsnr.: 14382-1728 Referansenummer: LS1949

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 41 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås
 Eiendomsmegler
 nicolai.bratas@aktiv.no
 Tlf: 975 30 716

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

Salgsoppgavedato

12.02.2025

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Foseidvegen 66, 2219 BRANDVAL
Gnr 75 - Bnr 74
3401 KONGSVINGER

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14382-1728

Befaringsdato: 28.01.2025

Side: 3 av 33

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takshingel fra 2015. Det var snø på taket på befaringsdagen. 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.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel med liggende panel under vinduer og i gavlspiss.

Huset er malt i 2017. Noe panelbord har begynnende råte og mye fuktighet.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Stige på over 2m fra terreng til utvendig loftluke er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Malte trevinduer fra 2014 med 3-lags isolerglass og utvendig sprosser. Malte trevinduer fra 2020 v/stue med 3-lag isolerglass og sprosser inne i glass. Koblet vinduer fra byggeår med utvendig sprosser.

Markise på vindu mot syd og vest.

Teak inngangsdør med side glassfelt. Tofløyet terrassedør fra 1977 med isolerglass i stue og terrassedør i master soverom.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng

Takoverbygget inngangsparti fra 1995 på 8 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv. Laminat (m/noe sveil). Endeved gulv. Vinylbelegg. Fliser. Vegger. Malt panel. Malt teglsteinsvegg. Malt mdf. veggplater. Malt brystning. Tapet. Tak. Tak-ess. Lutet panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er foretatt radon prøver, med ukjent resultat. Tofløys elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør fra 2018 i TV-stue og etasje vedovn i stue. Feierluke i krypkjeller. Det er boret hull i innvendig utforet grunnmur i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises

noe fukt over normalen. Det er krypkjeller under det meste av huset. Ringmur av lecastein, samt synlig fjell og betong. Ringmur har noe sprekker. Det kommer tidvis noe vann i krypkjeller, men på befaringsdagen var det bare noen få fuktmerker på betongen.

Det bemerkes at krypkjelleren har god ventilering, men at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader. Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk eller håndlist.

Malte fyllingsdører med nye håndtak i 2024.

Garderobeskap i soverom, gang og kontor.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2008. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/spotlight i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører m/overlys. Overskap over vaskemaskin. Dusjhjørne m/skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2018. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. fire glassdører i overskap. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Ventilatorhette over platetopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppgradert i 2008. Vinylgulv, malt mdf. veggplater og tak-ess i tak. Benk m/porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Noe kobberrør er skiftet i krypkjeller i 2022.

Ute vannkran. Avløpsrør av plast. Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom.

Luft til luft varmepumpe. Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv i bad/vaskerom.

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Fiber ligger til grensen på eiendommen.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Svakt skrånende terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår. Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet

Beskrivelse av eiendommen

offentlig avløp.
EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	297 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

[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.

Garasje/verksted

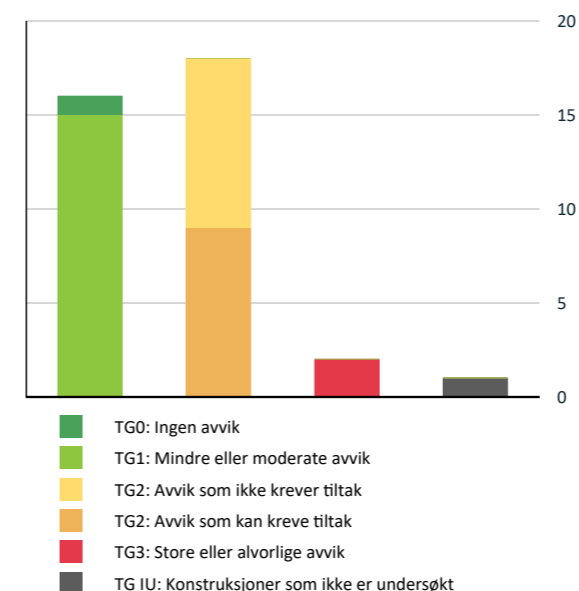
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

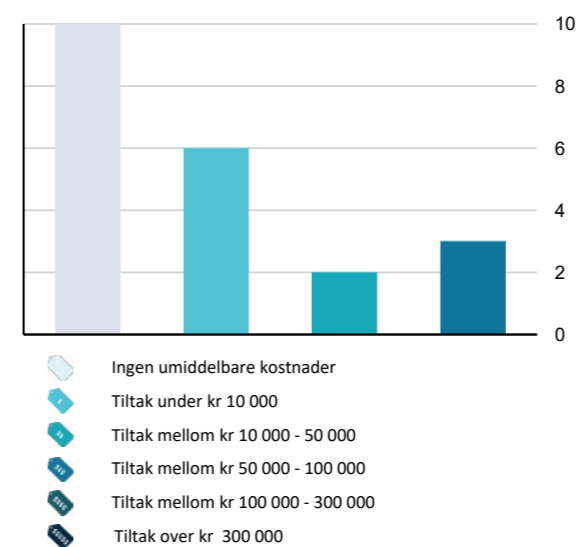
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Takoverbygget inngangsparti.
2005	Modernisering	Ny takshingel.
2008	Ombygging	Nytt bad/vaskerom.
2008	Ombygging	Nytt toalettrom.
2014	Modernisering	Nye vinduer m/3-lag isolerglass.
2017	Modernisering	Huset malt utvendig.
2018	Modernisering	Ny vedovn i TV-stue.
2018	Ombygging	Nytt kjøkken.
2018	Modernisering	Oppgradert/overflatebehandlet de fleste gulv, vegger og tak.
2020	Modernisering	Nye stuevinduer.
2022	Modernisering	Skiftet noe kobberør i krypkjeller.
2024	Modernisering	Nye drenerør.
2024	Modernisering	Ny vannpumpe.
2024	Modernisering	Malt innvendige dører samt nye håndtak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takshingel fra 2015. Det var snø på taket på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel med liggende panel under vinduer og i gavlspiss. Huset er malt i 2017. Noe panelbord har begynnende råte og mye fuktighet.

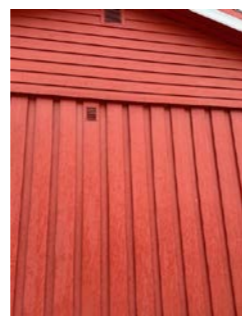
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen. Stige på over 2m fra terreng til utvendig loftluke er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 2014 med 3-lags isolerglass og utvendig sprosser. Malte trevinduer fra 2020 v/stue med 3-lag isolerglass og sprosser inne i glass. Koblet vinduer fra byggeår med utvendig sprosser. Markise på vindu mot syd og vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på koblet vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Teak inngangsdør med side glassfelt. Tofløytt terrassedør fra 1977 med isolerglass i stue og terrassedør i master soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

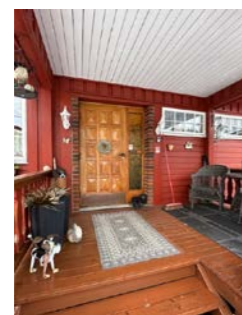


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget inngangsparti fra 1995 på 8 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2018. Malte lister.

Gulv. Laminat (m/noe svell). Endeved gulv. Vinylbelegg. Fliser.
Vegger. Malt panel. Malt teglsteinsvegg. Malt mdf. veggplater. Malt
brystning. Tapet.
Tak. Tak-ess. Lutet panel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det er foretatt radon prøver, med ukjent resultat.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tas en ny radonprøve.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Toløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør fra 2018 i TV-stue og etasje vedovn i stue. Feierluke i krypkjeller.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendig utforet vegger er en risikokonstruksjon. Ytterligere undersøkelser bør foretas

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Krypkjeller

Det er krypkjeller under det meste av huset. Ringmur av lecastein, samt synlig fjell og betong.

Ringmur har noe sprekker. Det kommer tidvis noe vann i krypkjeller, men på befaringsdagen var det bare noen få fuktmerker på betongen. Det bemerkes at krypkjelleren har god ventilering, men at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

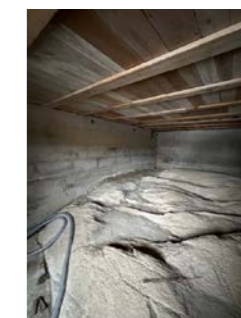
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Saltutslag på ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk eller håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med nye håndtak i 2024. Dør med glass i dørbånd mellom entre og gang. Formpresset dør fra 2018.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom, gang og kontor.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2008. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/spotlight i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører m/overlys. Overskap over vaskemaskin. Dusjhjørne m/skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel med spotlight i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 45 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: 2008 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

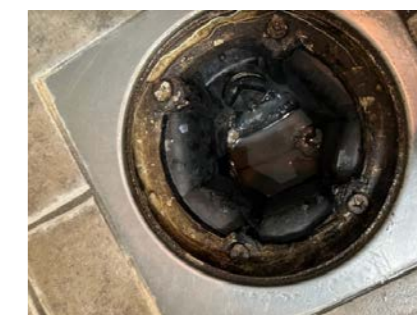
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildør og overlys, overskap over vaskemaskin, dusjhjørne med skyvedører, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier



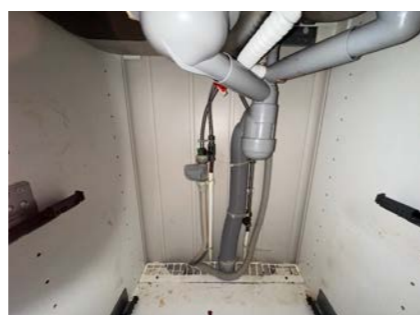
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2018. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. fire glassdører i overskap. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppgradert i 2008. Vinylgulv, malt mdf. veggplater og tak-ess i tak. Benk m/porselensvask. Frittstående klosett. Takventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Noe kobberrør er skiftet i krypkjeller i 2022. Ute vannkran.

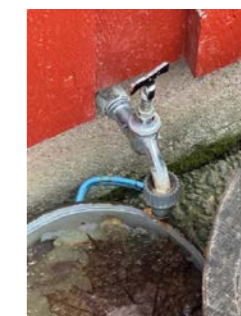
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv i bad/vaskerom.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Fiber ligger til grensen på eiendommen.

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler i huset.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Svakt skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted



Anvendelse

Garasje/verksated

Byggeår

1983

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Kommentar

Beskrivelse

Garasje/verksted fundamentert på betongplate. Vegger i lecasten som er pusset utvendig og innvendig med gavl i trekonstruksjoner tekket med malt liggende panel. Isolert saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall (takrenner og nedløp i front er fra 2023). Spotlight i takutstikk i front. 2 tofløyet ståldører. Inngangsdør. Vinduer.

Innvendig er det betonggulv og betong beleggingstein på gulv. Malte slette overflater på tak og vegger. Skillevegg mellom verksted og garasje. Isolert hobbyrom fra 2018, med laminat gulv samt slette vegger og tak. Plassbyggede hyller. I garasjerommet er det ogs en "byttikk" og et stort hylleskap.

Verksted er oppvarmet med oljefyr (er ikke bygget om til bio-diesel). Utvendig oljetank som ikke er renset/sanert.

Innlagt strøm (3-fas), stikkontakter og belysning.

Større sprekker i lecavegger mot nord og nordøst.



Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Malt utvendig
2018	Modernisering	Isolert hobbyrom.
2023	Modernisering	Nye takrenner i front.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/3 garasjeplasser, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takshingel. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. 3 leddport med el. motor. 1 inngangsdør. Innlagt strøm. Spotlight i takstikk v/leddporter. Tilbygget et søppelhus på gavl mot vegen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/129 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Kontor, Spisestue, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje/verksted, Garasje
Bruksareal andre bygg: 168 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Enebolig med 2 soverom beliggende i Foseidvegen 66 på Brandval. Boligen er utvendig og innvendig godt vedlikeholdt. De fleste overflater innvendig hus er fra 2018, kjøkken fra 2018 og bad/vaskerom samt toalettrom er fra 2008. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Garasje m/3 porter fra 2020 og et veksted/garasje fra 1983 i en enkel standard for sitt bruk. Pent opparbeidet utearealer, med gode solforhold og flott utsikt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bruvegen 32 ,2219 BRANDVAL 119 m ² 1982 3 sov	14-06-2023	2 740 000	2 500 000		2 500 000	21 008
2 Vestre Solørveg 1942 ,2219 BRANDVAL 135 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	2 500 000	2 350 000		2 350 000	17 407
3 Gamlevegen 3 ,2219 BRANDVAL 184 m ² 1985 3 sov	02-09-2024	2 400 000	2 400 000		2 400 000	13 043

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	11 252
Vann og avløp	Kr.	3 000
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje/verksted		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje/verksted	Kr.	650 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	410 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 310 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

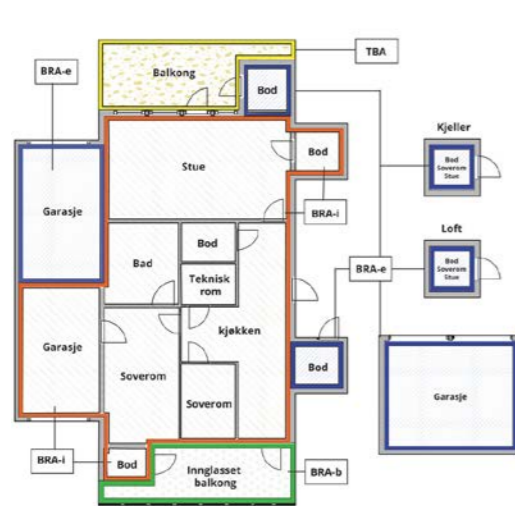
Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	117			117	50
Kjeller	12			12	
SUM	129				50
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Kontor, Spisestue, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom		
Kjeller	Kjellerstue		

Kommentar

Takhøyden er 1,94 m i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bla. oppgradert kjellerstue. Ny vannpumpe. Nye drenerør

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		95		95	

SUM		95
SUM BRA	95	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Hobbyrom , "Butikk", Verksted	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		73		73	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Garasje 2, Garasje 3	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	0
Garasje/verksted	0	95
Garasje	0	73

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 8 m2 og en delvis takoverbygget terrasse på 42 m2.

Garasje/verksted

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Liv Molstad Øverby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	75	74		0	2961.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Foseidvegen 66

Hjemmelshaver

Øverby Liv Molstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Foseidvegen 66, på Brandval. Det er ca. 20 km til Kongsvinger som er kommunesenteret og ca. 110 km til Oslo. Eiendommen grenser til områder som i hovedsak består av skog, landbruksarealer og boligbebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, og kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

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

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Gode solforhold. Flott utsikt og nærhet til Glomma.

Tinglyste/andre forhold

Det er et hagekjøkken, drivhus og gapahuk på eiendommen som ikke er med i taksten.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 584 100	2024

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		12 000

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	28.01.2025		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS1949>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Aktiv Kongsvinger Oppdragsnr. 1202250005

Adresse Foseidvegen 66

Postnr. 3319 Sted Brandval

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig _____

Når kjøpte du boligen? 1977 Hvor lenge har du bodd i boligen? 47 år 1 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Trygg Polise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn Liv Etternavn Molstad Øverby

Selger 2 Fornavn _____ Etternavn _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse Bad og WC-rom pusset opp i 2008
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2008, totalrenover
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse avløpsrør byttet utvendig

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse Fukt i kjeller, utbedret gjennom fuktinngangsselskap
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Utbedret gjennom Pelias
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja _____
10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse Byttet tak
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Byttet privat (eget firma)
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse _____

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Sted

Signatur selger 1:

Liv Molstad Øverby

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Foseidvegen 66

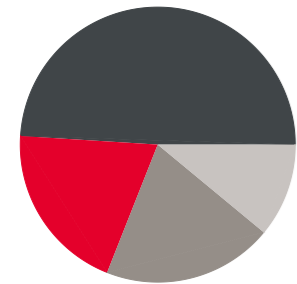
Offentlig transport

🚗 Fosseidvegen sør Linje 746, 761	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	20 min 🚶 20.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚶

Skoler

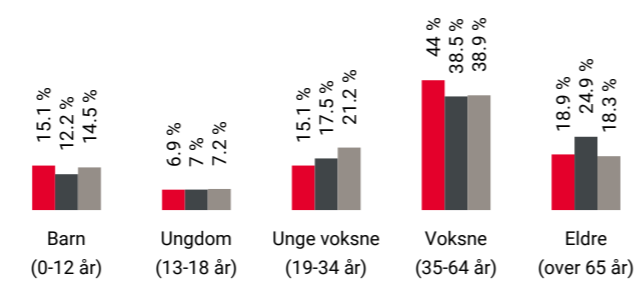
Brandval skole (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser	4 min 🚶 3.4 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 🚶 19.6 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	20 min 🚶 19.9 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	17 min 🚶 18.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	19 min 🚶 19.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
49% 6-12 år
20% 13-15 år
11% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Tørmoen 3	162	75
■ Kommune: Kongsvinger	17 949	9 706
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

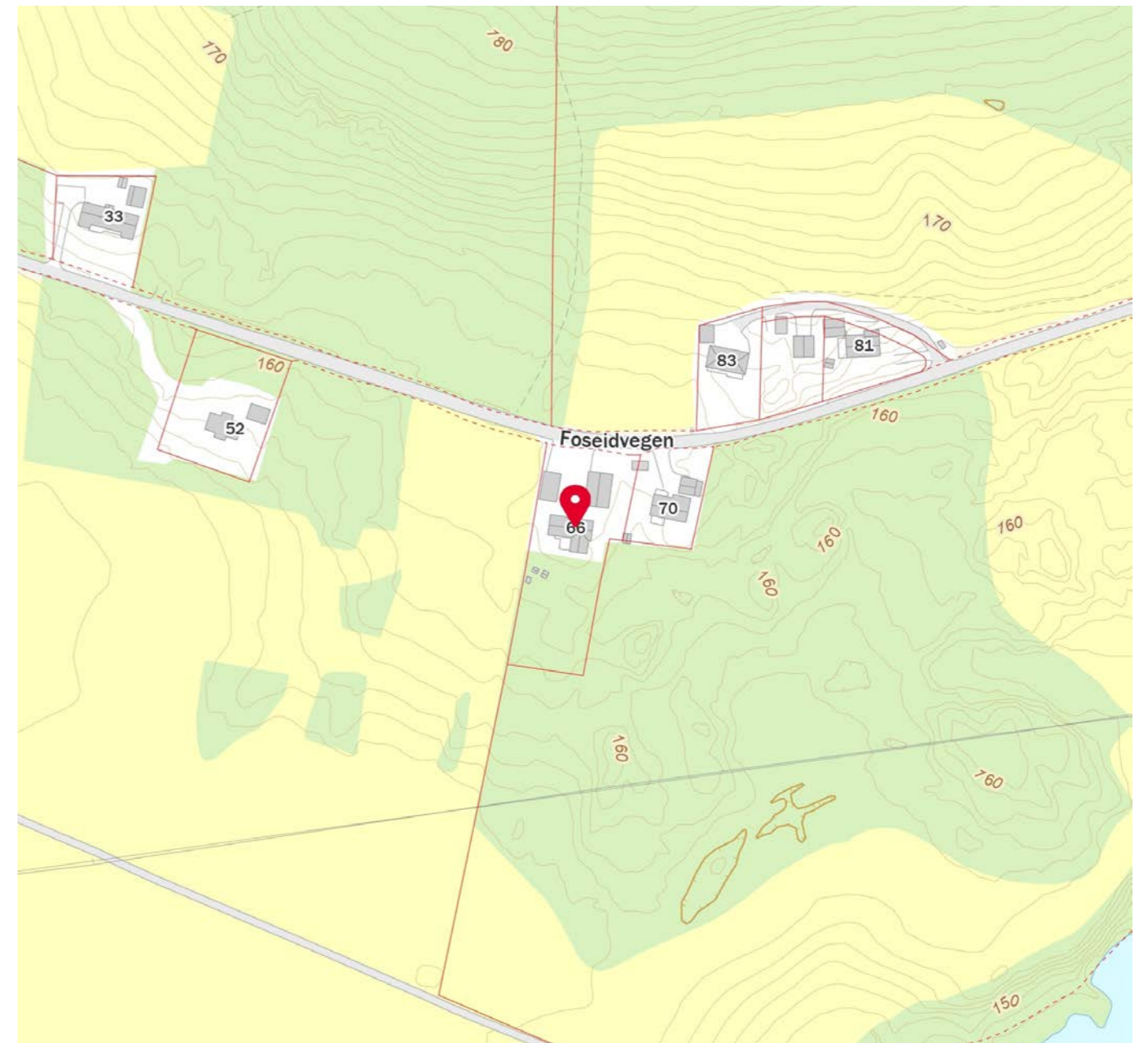
Brandval barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 🚶 2.9 km
Myrulla barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 🚶 13.9 km
Solungen barnehage (0-5 år) 55 barn	18 min 🚶 19.4 km

Dagligvare

Joker Brandval Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4 km
Kiwi Roverud Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 13.7 km

Sport

🏃 Brandval skole Aktivitetshall	4 min 🚶 3.3 km
🏃 Brandval ballbane Fotball	5 min 🚶 3.1 km
🏃 Gym i gata	16 min 🚶
🏃 Kongsvinger Treningssenter	19 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Foseidvegen 66
2219 BRANDVAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre