

Æ

# Jomfru Bakkes veg 15

2208 Kongsvinger · Kongsvinger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Kongsvinger



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	86
Kort om oss .....	147

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Jomfru Bakkes veg 15, 2208 KONGSVINGER

## MATRIKSEL

Andelsnr. 15 Orgnr. 925766410 i Kongsvinger kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 131 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 117 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42 kvm

## AREAL

Primærrom: 106 kvm, Bruksareal: 131 kvm, BRA-i: 117 kvm, BRA-e: 14 kvm, TBA: 42 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2023

## TOMT

Eiet tomt 3059 kvm

## PRISANTYDNING

1 550 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Martin Rønning Takstdato: 09.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 3 273 200,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 14 346,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 1 550 000,- (Prisantydning)

kr 3 273 200,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 823 200,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 824 400,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 832 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 18 778,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, enkel pakke tv og internett fra Telenor, forretningsførerhonorar, styrehonorar, m.m er inkludert i mnd felleskostnader i følge forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at denne kan endres i takt med renten. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsfond hos NBBL og er gjeldende frem til borettslaget sier opp avtalen.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Wenche Christin Hind

## Beskrivelse

### PARKERING

Parkering i egen innkjørsel eller i carport.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen er beliggende i Jomfru Bakkes veg 15 i Liakollen i

Kongsvinger. Eiendommen ligger godt plassert i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Boligen ligger i nordvendt, i skrående terreng. Det er umiddelbar nærhet til barnehage og barneskole. Grei avstand til butikker, kjøpesenter og spisesteder. Flotte friluftsområder i nærheten.

#### **BEBYGGELSE**

Område bestående av småhus- og eneboligbebyggelse.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 3059 kvm

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet med plen og asfaltert adkomstvei. Leiligheten har en treplattung på terreng ved terrasseutgang fra soverom i underetasjen og en treplattung ved hovedytterdør.

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Nærmeste barneskole er Marikollen skole (1-7 kl.) og ligger ca. 400m unna boligen. Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 3,5 km unna boligen. Øvrebyen videregående skole ligger ca. 3,2 km unna boligen. Marikollen barnehage (0-5 år) ligger ca. 700m unna boligen.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Marikollen skole og ligger ca. 300m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 2,6 km unna boligen.

#### **FRITIDSTILBUD**

Ikke langt unna boligen finner du flere lekeplasser med både husker, sklier og dumphusker. På skolen finner du også akebakke på vinteren, og en fotballbane på sommerstid - i tillegg til alle lekeapparatene som finnes på skoleområdet.

Boligen ligger hyggelig til rett i nærheten av flotte turområder. Fra utgangsdøren kan man gå opp Borghild Langaards veg - og finner en sti som leder deg inn til skog og mark. Her kommer man seg frem til Bæreia, Bjønnmyra med gapahuk og bål plass og det er mange andre merkede stier med samme utgangspunkt. På Bæreia er det ideelt for småbarnsfamilier og eldre barn både sommer og vinter - med både bading, volleyball og utelek. På vinteren blir det anlagt skiløyper ute på sjøen. I tillegg er det også en egen lysløype i Lia - som heller ikke er langt i fra denne

boligen.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

1. Etasje bestående av gang, bad, stue/kjøkken.

Underetasje bestående av gang, bad og 2 stk soverom.

#### **BYGGEMÅTE**

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, en malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass. Det er en nordvendt luftbalkong med adkomst fra stue med rekkverk, en nordvendt treplattung på terreng med adkomst fra soverom, og en sørvendt treplattung ved hovedytterdør. Leiligheten har biloppstillingsplass i carport foran sportsbod.

#### **BODER**

Bod/ teknisk rom med opplegg for vaskemaskin i underetasje.

## **Standard**

#### **STANDARD**

Innvendige overflater består av parkettgulv og flislagt gulv, malte plater på vegger og malt himling. Bygget har støpt plate på mark og trebjelkelag som etasjeskille. Leiligheten har en gasspeis i stue og stålpipes. Deler av bygget ligger under terreng med overflater av parkettgulv og malte plater på vegger. Leiligheten har en malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk med stående metallspiler. Det er malte profilerte dører.

#### **Våtrom**

Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og malt himling. Det har servantinnredning med speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør. Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og malt himling. Det har servantinnredning med høyskap og speil, veggmontert toalett, dusjbadekar med glassvegg og balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte slette fronter og laminat benkeplate med underlimt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for Jomfru Bakkes veg 15-21, 7 stk eneboliger m/carport, datert 21.08.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 16.12.2016.  
Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Leiligheten har 400V skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringssskap med jordfeilautomater plassert på teknisk rom. Det er elektriske varmekabler i gang og på begge badene.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget i følge selger.

### OPPVARMING

Elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom og entré.  
Gasspeis m/fjernkontroll.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i borettslagets felleskostnader.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 18 778,- pr.mnd.  
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, a-konto vann og avløp, enkel pakke tv og internett fra Telenor, forretningsførerhonorar, styrehonorar, mm.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, forsikringer, strømbruk, ytterligere tv- og bredbånd, m.m. Listen er ikke uttømmende.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 16362907555, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 146

Saldo per 26.07.2024: 22 816 400

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2021Neste avdrag: 30.03.2031 ( siste termin 30.12.2060 )

annuitet over 40 år, 10 års avdragsfrihet

IN lån

Låne nummer: 16366457295, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 26.07.2024: 11 994 400

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2033 ( siste termin 30.12.2062 )

annuitet 40 år 10 års avdragsfrihet

IN lån

Låne nummer: 16367644226, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 26.07.2024: 24 098 200

Andel av saldo: 3 273 200

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 31.12.2033 ( siste termin 30.12.2063 )

annuitet over 40 år, 10 års avdragsfrihet

IN lån

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2033 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Dersom IN-lånet nedbetales vil eier få en felleskostnad på ca kr. 2951,- i mnd. dette i følge Kobbli. Dette er kun et estimert beløp og ikke et eksakt tall.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 137 244,-

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 90062089

### FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

### BORETTSLAG

Borettslag: Liakollen iii borettslag, Orgnr: 925766410

### FORRETNINGSFØRER

Kobbli

### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **FORKJØPSRETT**

Det er forkjøpsrett for medlemmer og borettslaget, den utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Leiligheten har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast. Det er balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på teknisk rom. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på teknisk rom. Leiligheten har sentralstøvsuger plassert på vaskerom med ett uttak i begge etasjer. Det er 400V skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringssskap med jordfeilautomater plassert på teknisk rom. Leiligheten har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

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

### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt og hunder må holdes i bånd hele året. Dette ihht. styremedlem i borettslaget.

### **DIVERSE**

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema:  
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
Ja. Kommentar: Se tilstandsrapport punkt om radon.

### **ANNET**

Styreleder opplyser i telefonsamtale den 08.08.2024 om at borettslaget skal males neste år. Borettslaget står for maling, men man må enten male selv eller betale noen for å utføre jobben.

Følgende medfølger ikke boligen:  
Fryser, ekstra kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.  
Lamper på krok medfølger ikke boligen, men kan diskuteres.

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For

servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **REGULERING**

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 1 550 000,- (Prisantydning)  
kr 3 273 200,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 823 200,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 824 400,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 832 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er

likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 750)  
Grunnpakke borettslag (Kr.12 655)  
Visningshonorar (Kr.2 000)  
Tilrettelegging (Kr.12 900)  
Provisjon (Kr.50 000)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 515)  
Markedspakke 1 (Kr.12 900)  
Oppgjør (Kr.6 500)  
Totalt kr. (Kr.108 220)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

77-24-0157

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

### ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig | Eiendomsmegler Benedikte Fjøsne Dehli

### SAKSBEHANDLERE

Julie Fredheim Maudal  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører  
Mob: 94 49 80 60 / E-post: [jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

# DITT NYE HJEM?





















































































**ORANGE**

ROCKERVERB 100  
MKII

**ORANGE**











































































































































# Jomfru Bakkes veg 15, Kongsvinger U.Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



# Jomfru Bakkes veg 15, Kongsvinger 1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Jomfru Bakkes veg 15, Kongsvinger U.Etasje



## 1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.

Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

# INFORMASJON & DOKUMENTER







# Grunnkart



UTM-32

Kongsvinger kommune

Eiendom: 31/255  
Adresse: Jomfru Bakkes veg 2  
Utskriftsdato: 10.04.2024  
Målestokk: 1:1000

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# LIAKOLLEN III BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER

1. Den enkelte borettslshaver er ansvarlig for at husordensreglene følges, slik at det er ro, orden og trivsel innen borettslaget. Leiligheten skal brukes til beboelse og på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Radio, TV, stereoanlegg ol. må til enhver tid nyttes hensynsfullt. Dette gjelder også utendørs.
2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700.  
Dager før søn- og helligdager fra kl. 0100 til kl. 0700.  
Ved spesielle anledninger er det adgang til å fravike denne regelen. Naboene må da varsles på forhånd.
3. Det er totalforbud for brenning av gress og søppel.
4. Borettslshaverne skal i fellesskap holde fellesarealer i orden, og den enkelte borettslshaver har ansvaret for at disse blir vernet om.
5. Området utenfor hver leilighet og som beboerne disponerer, må til en hver tid holdes i orden av den enkelte borettslshaver. Blir ikke denne plikten overholdt etter styrets oppfatning, kan styret la den oppgaven utføres på beboerens bekostning. Oppsetting av større lekeapparater/trampoliner krever samtykke fra styret og bruken må ikke være til sjenanse for naboer. Trampoliner må ha sikkerhetsnett og/eller kunne låses.
6. Planer som styret vedtar for veier, gjerder, hageanlegg, parkeringsplasser o.l skal respekteres.
7. Avfallssortering skal gjøres i tråd med Kongsvinger kommunes / GIR renovasjonsregler. Avfall kastes i merkede avfallsbrønner. Dersom aktuell brønn er full må avfallet ikke plasseres utenfor brønn, men lagres forsvarlig hos den enkelte borettslshaver eller leveres hos godkjent mottaker av avfall. Hver enkelt borettslshaver har ansvaret for at det er ryddig og pent på plassen rundt avfallsbrønnene.

Miljøskadelig avfall må leveres på godkjent mottaksstasjon av den enkelte borettslshaver.

8. Snørydding og sandstrøing må foretas av borettsøverne i den utstrekning det er nødvendig innenfor det arealet som naturlig hører til vedkommende leilighet.
9. Alle rom må være oppvarmet i vinterhalvåret slik at vannet i ledningsnettet ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettsøverer selv er ansvarlig for, må repareres for borettsøverens egen regning. Staking av vasker og sluk besørger av borettsøverer selv. Beboerne har ansvaret for at vannet til utekraner er avstengt i den kalde årstiden.
10. All innredning og utstyr som hører til leiligheten, må behandles forsvarlig. Borettslaget har plassert et brannslukningsapparat i hver leilighet og den enkelte borettsøver må sørge for at brannslukningsapparatet er i orden ved å snu det opp ned noen ganger ved jevne mellomrom. Alle boenheter skal være utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje, dette er borettsøverers ansvar. Styret kan foreta kontroll med at brannutstyret til enhver tid fungerer.
11. Borettsøverer må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Styret skal i påkommende tilfelle ha anledning til å foreta inspeksjon også i andre leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr e.l. i en leilighet, må borettsøverer for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten forsvarlig rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg styret måtte komme med.
12. Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag o.l. til borettsøverer, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
13. Tillegg til husordensreglene må andelseierne og styret forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Liakollen III Borettslag.

**Husordensreglene gjelder fra 1. april 2021**

Styret i Liakollen III Borettslag





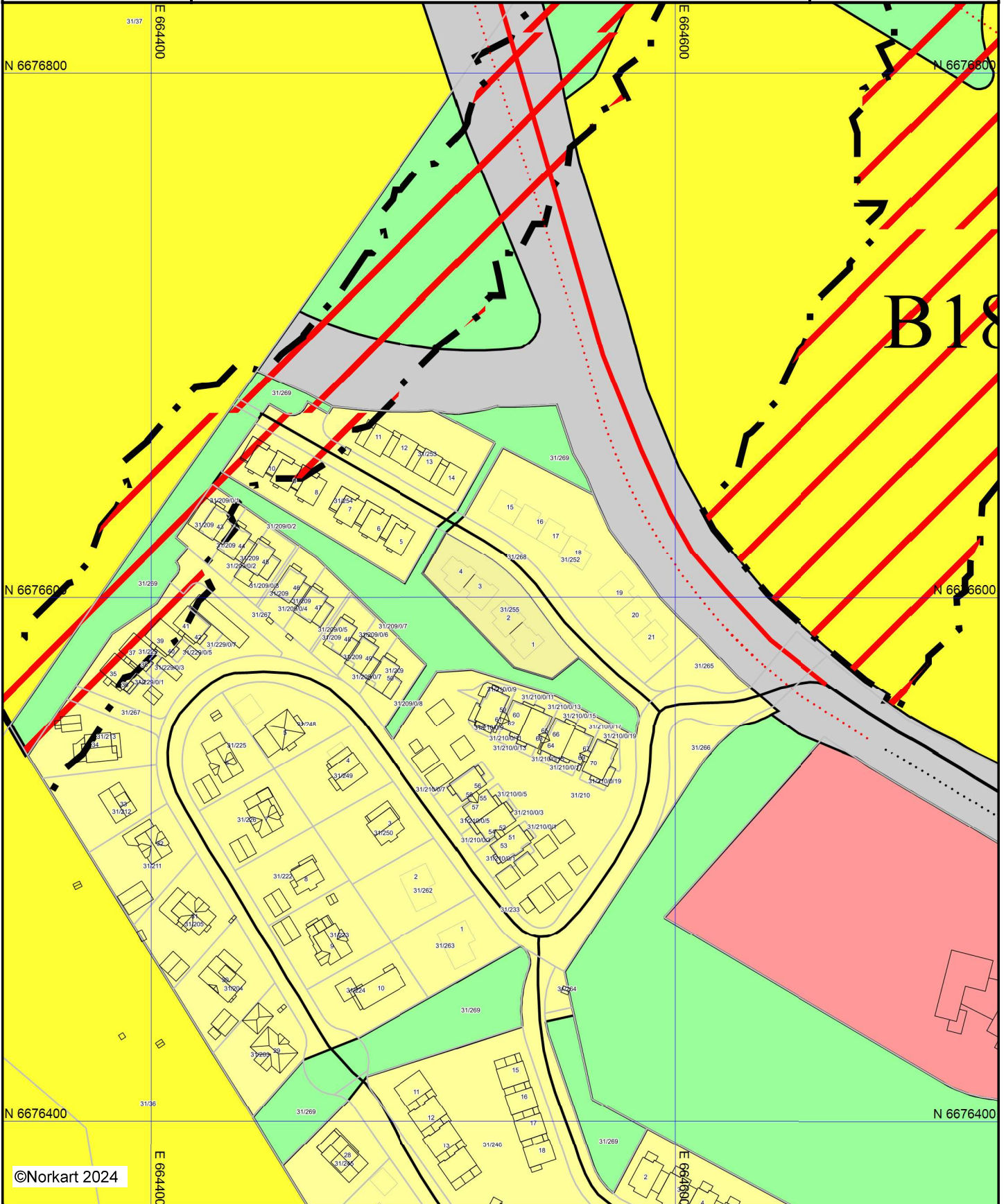
# Kommuneplankart



Eiendom: 31/255  
Adresse: Jomfru Bakkes veg 2  
Utskriftsdato: 10.04.2024  
Målestokk: 1:2000

UTM-32

Kongsvinger kommune



©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn





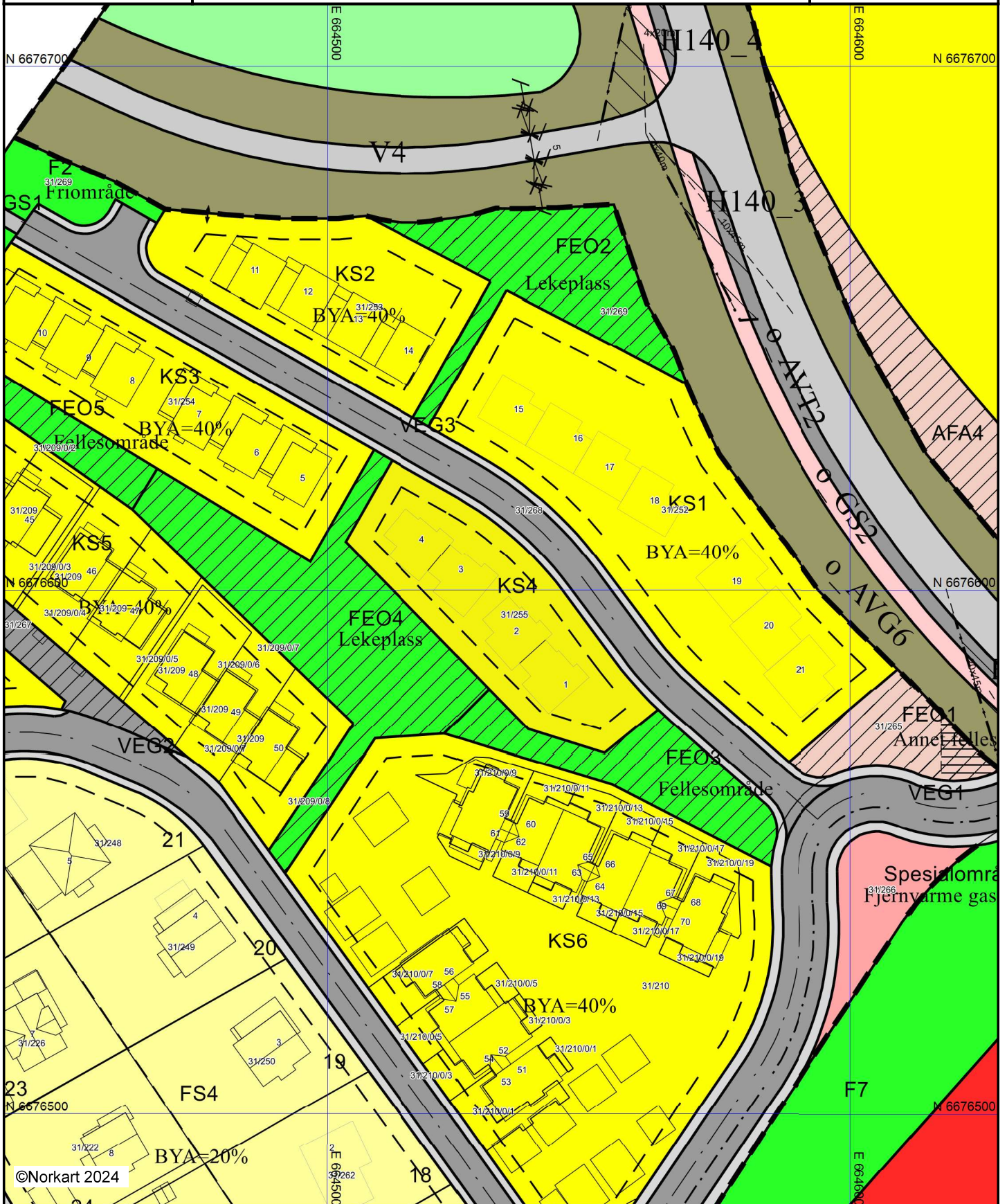
# Reguleringsplankart



Eiendom: 31/255  
 Adresse: Jomfru Bakkes veg 2  
 Utskriftsdato: 10.04.2024  
 Målestokk: 1:1000

UTM-32

Kongsvinger kommune



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

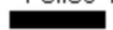










### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
-  Anlegg for telekommunikasjon
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Område med annen særskilt angitt fare
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Jomfru Bakkes veg 15, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 31, bnr. 252

 Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 09.07.2024

Oppdragsnr.: 21034-1210

Referansenummer: BL2898

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.





# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, en malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass. Det er en nordvendt luftebalkong med adkomst fra stue med rekkverk, en nordvendt treplattung på terreng med adkomst fra soverom, og en sørvendt treplattung ved hovedytterdør. Leiligheten har biloppstillingsplass i carport foran sportsbod.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv og flislagt gulv, malte plater på vegger og malt himling. Bygget har støpt plate på mark og trebjelkelag som etasjeskille. Leiligheten har en gasspeis i stue og stålpipes. Deler av bygget ligger under terreng med overflater av parkettgulv og malte plater på vegger. Leiligheten har en malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk med stående metallspiler. Det er malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og malt himling. Det har servantinnredning med speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør. Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og malt himling. Det har servantinnredning med høyskap og speil, veggmontert toalett, dusjbadekar med glassvegg og balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte slette fronter og laminat benkeplate med underlimt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast. Det er balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på teknisk rom. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på teknisk rom. Leiligheten har sentralstøvsuger plassert på vaskerom med ett uttak i begge etasjer. Det er 400V skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater plassert på teknisk rom. Leiligheten har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

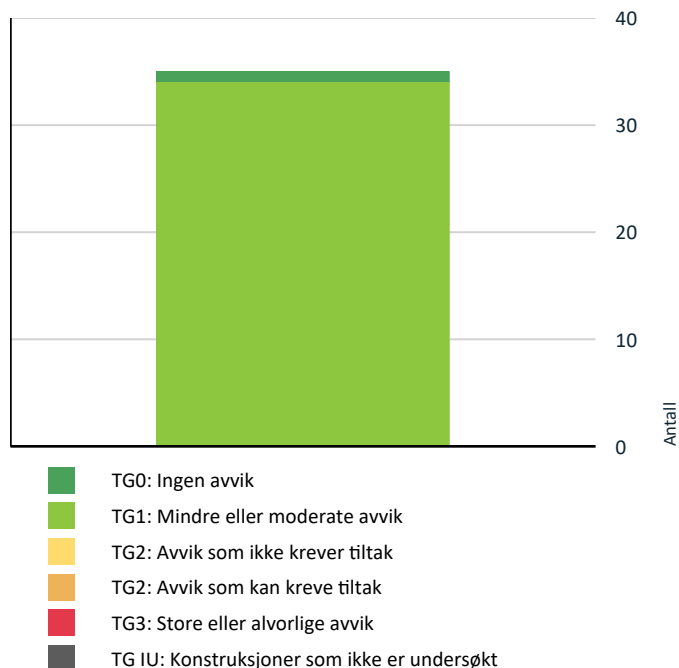
[Gå til side](#)

### Rekkehus

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble befart innvendig. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2023

**Standard**  
Ny standard

**Vedlikehold**  
Tilnærmet ny bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Leiligheten har en malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass. Det er opplyst at dørblad i underetasjen skal skiftes ut som en reklamasjon.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Leiligheten har en nordvendt luftebalkong med adkomst fra stue med rekkverk, en nordvendt treplattung på terreng med adkomst fra soverom, og en sørvendt treplattung ved hovedytterdør.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har biloppstillingsplass i carport foran sportsbod. Carporten avgrenser naboer og har asfaltert dekke.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkettgulv og flislagt gulv, malte plater på vegger og malt himling.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har støpt plate på mark og trebjelkelag som etasjeskille.

## TG 1 Radon

Det er fremvist ferdigattest datert i 2023, og brev til kommunen som bekrefter hvilket firma som har erklært ansvar for radonsikring.

## TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har en gasspeis i stue og stålpipes.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av bygget ligger under terreng med overflater av parkettgulv og malte plater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da bygget er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

## TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har en malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk med stående metallspiler.

## TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe på stort soverom med en speildør og fire garderobeskap på lite soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det er fremvist dokumentasjon i form av Sintef Teknisk Godkjenning for tettesjiktet og utfylt skjekklister for membran- og flisarbeider.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk. Det er en nedsenket dusjnise med cirka 1:50 fall til sluk og det er cirka 1:100 fall til sluk på gulvet ellers. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 35 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse som tettesjikt.



Plastsluk, og synlig tettesjikt ført under slukets klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon for arbeidene.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Badet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det er fremvist dokumentasjon i form av Sintef Teknisk Godkjenning for tettesjiktet og utfylt skjekkliste for membran- og flisarbeider.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk. Det er en nedsenket dusjnisse med cirka 1:50 fall til sluk og det er cirka 1:100 fall til sluk på gulvet ellers. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 35 mm.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse som tettesjikt på gulv og vegger.



Plastsluk, og synlig tettesjikt ført under slukets klemring.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med høyskap og speil, veggmontert toalett og dusjbadekar med glassvegg.

## UNDERETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte slette fronter og laminat benkeplate med underlimt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør av plast (rør i rør) og disse er besikket i rørskap på teknisk rom. Stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom.

### TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.  
Avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatten og stakemulighet befinner seg sannsynligvis under Givas sine komlokk utenfor boligen.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på teknisk rom.  
Det er tilluftsventiler på: soverommene og to i stue.  
Det er avtrekksventiler på: teknisk rom, badene og kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten har lekkasjevakt på teknisk rom med sensor på kjøkken.

## TE 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Teknisk rom har plastsluk med tettesjikt av banemembran på gulvet. Gulvet er flislagt med fall til sluk. Det er cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk og cirka 1:100 fall til sluk på gulvet ellers. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk er cirka 25 mm.

Teknisk rom utsettes ikke for vannpåkjenning, men eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.



Plastsluk, og synlig tettesjikt under slukets klemring.

## TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på teknisk rom.

## TE 1 Andre installasjoner

Leiligheten har sentralstøvsuger plassert på teknisk rom med ett uttak i begge etasjer.

## TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har 400V skjult elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater plassert på teknisk rom. Det er elektriske varmekabler i gang og på begge badene.

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.



# Tilstandsrapport

## 2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja "Jomfru Bakkes veg 15 EI-installasjon ihht pristilbud"**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

## 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 forenklede 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.*

Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

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?

# Tilstandsrapport

Nei

# 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.



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

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

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

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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59	7		66	17		66
Underetasje	58	7		65	25		65
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>14</b>			<b>42</b>		<b>131</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom	Bod	

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Rekkehus	106	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Wenche Christin Hind	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	31	252		0	3059.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jomfru Bakkes veg 15

### Hjemmelshaver

Liakollen Iii Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIAKOLLEN III BORETTSLAG	925766410			Hind Wenche Christin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

15

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyetablert boligområde cirka 2 km vest for Kongsvinger som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Jomfru Bakkes veg som er en kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet med plen og asfaltert adkomstvei. Leiligheten har en treplattung på terreng ved terrasseutgang fra soverom i underetasjen og en treplattung ved hovedytterdør.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på borettslagsandelen.

## Siste hjemmelsovergang

År

2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.08.2023		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.01.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger fra søknad om rammetillatelse	27.12.2016		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.09.2019		Gjennomgått		Nei
Gjennomføringsplan	15.08.2023		Gjennomgått		Nei
Svar til kommunen angående tilbakemelding om mangler	13.03.2023	Bekrefter at radonansvaret er ansvarsbelagt	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BL2898>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240157		
Adresse	Jomfru Bakkes veg 15				
Postnr.	2208	Sted	KONGSVINGER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 mndr	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Wenche	Etternavn	Christin Hind		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **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  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

- 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 28/07/2024 22:27:03 (EES-versjon: 2)



Vår dato:  
21.08.2023  
Deres dato:

Vår ref.:  
23/22105/GBR-31/252, K2-L42  
Deres ref.:



**KONGSVINGER  
KOMMUNE**

## Areal- og byutvikling

Obos Block Watne As  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO

## Ferdigattest - Gnr 31 bnr 252, Jomfru Bakkes veg 15-21 - Nybygg 7 stk eneboliger m/carport

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

### Eiendom

Gnr: 31      Bnr: 252      Sted: Jomfru Bakkes veg 15-21, 2208 Kongsvinger.

Tiltak: Nybygg 7 stk eneboliger m/carport, totalt 1178 m<sup>2</sup> BRA.

Tiltakshaver: Obos Block Watne As, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Ansvarlig søker: Obos Block Watne As, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

### Vedtak

Vedtak fattet av: MARA

Vedtak dato: 15.01.2020

Del-sak nr: 005/20

Sluttkontroll dato: 15.08.2023

Arkivsaknr: 16/3043

### Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen

Kjerstin Moe  
saksbehandler  
Tlf. 93 84 05 07

**Kopi til:**

Glåmdal brannvesen IKS		2226	KONGSVINGER
Glåmdal interkommunale renovasjonsselskap	Hærnesvegen 299	2116	SANDER
Glåmdal Interkommunale vann- og avløpsselskap	Otervegen 9	2211	KONGSVINGER

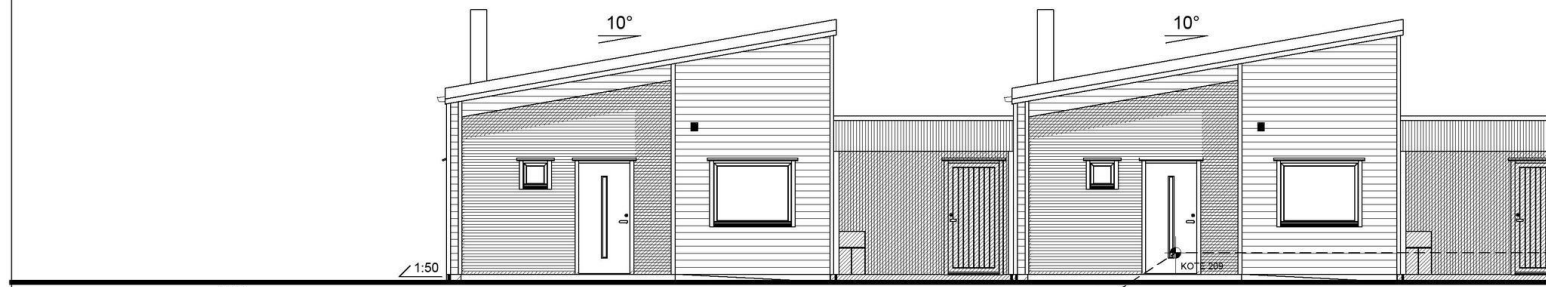
*Dokumentet er godkjent for ekspedering uten underskrift.*

Æ

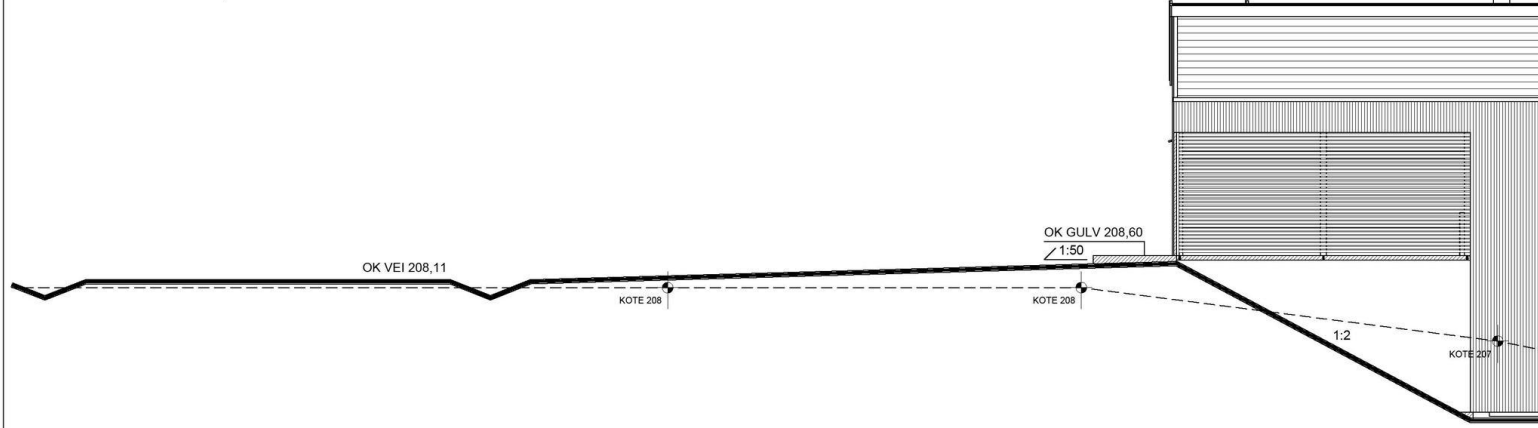
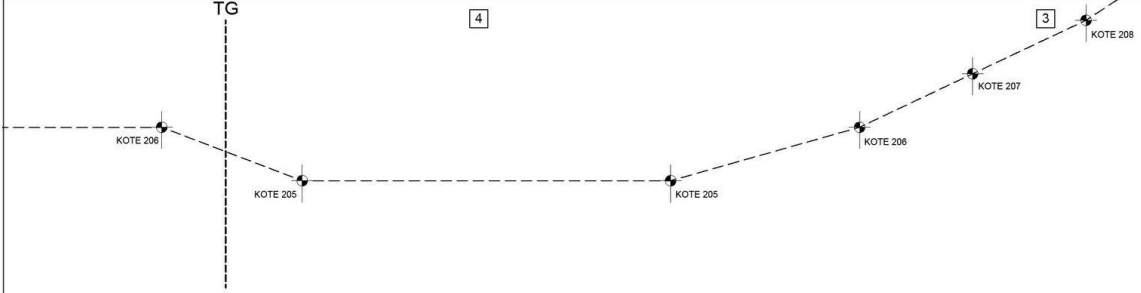
# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





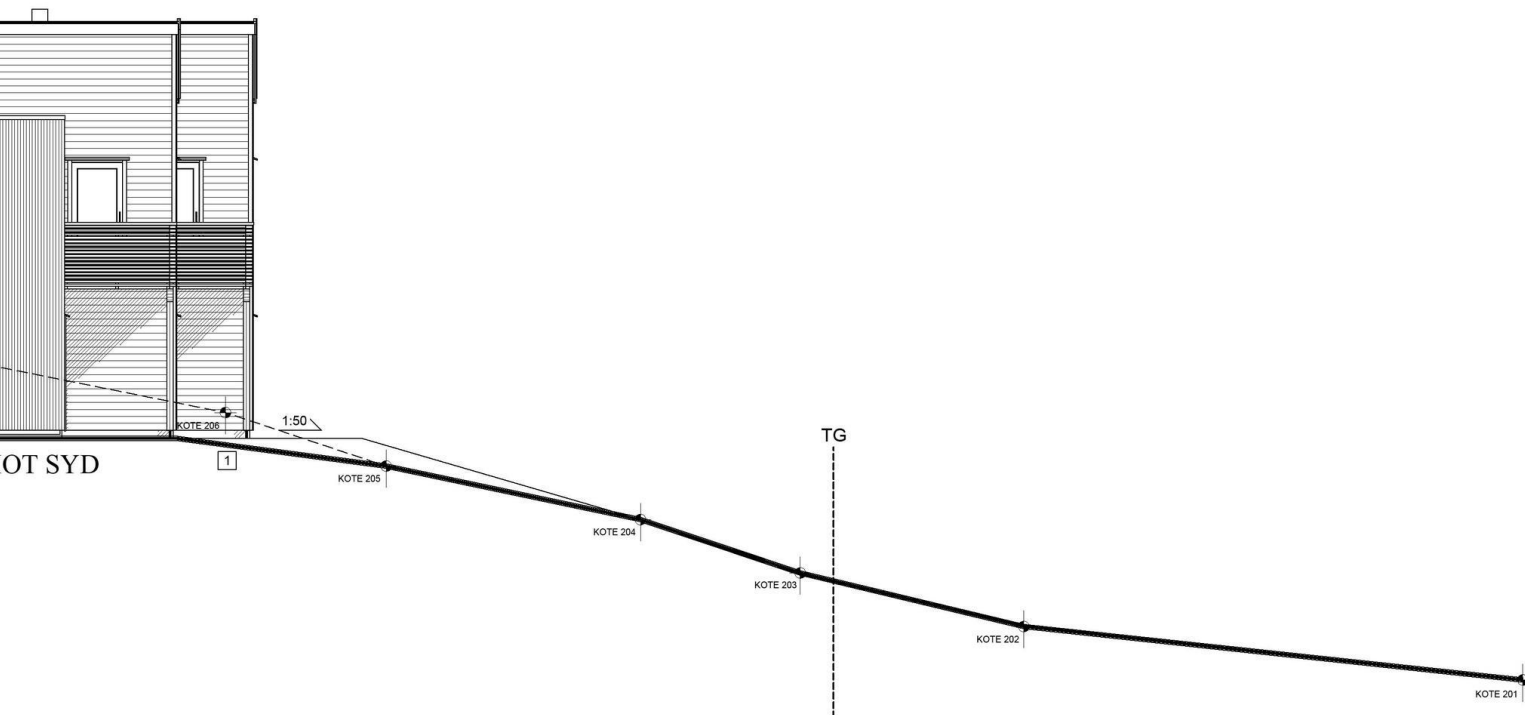
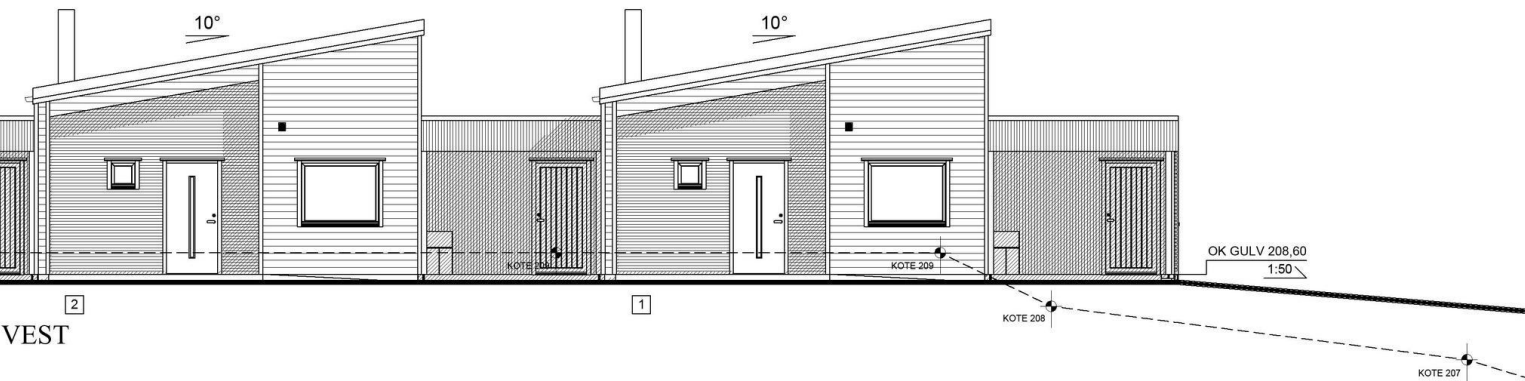
FASADE MOT



FASADE M

- PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER

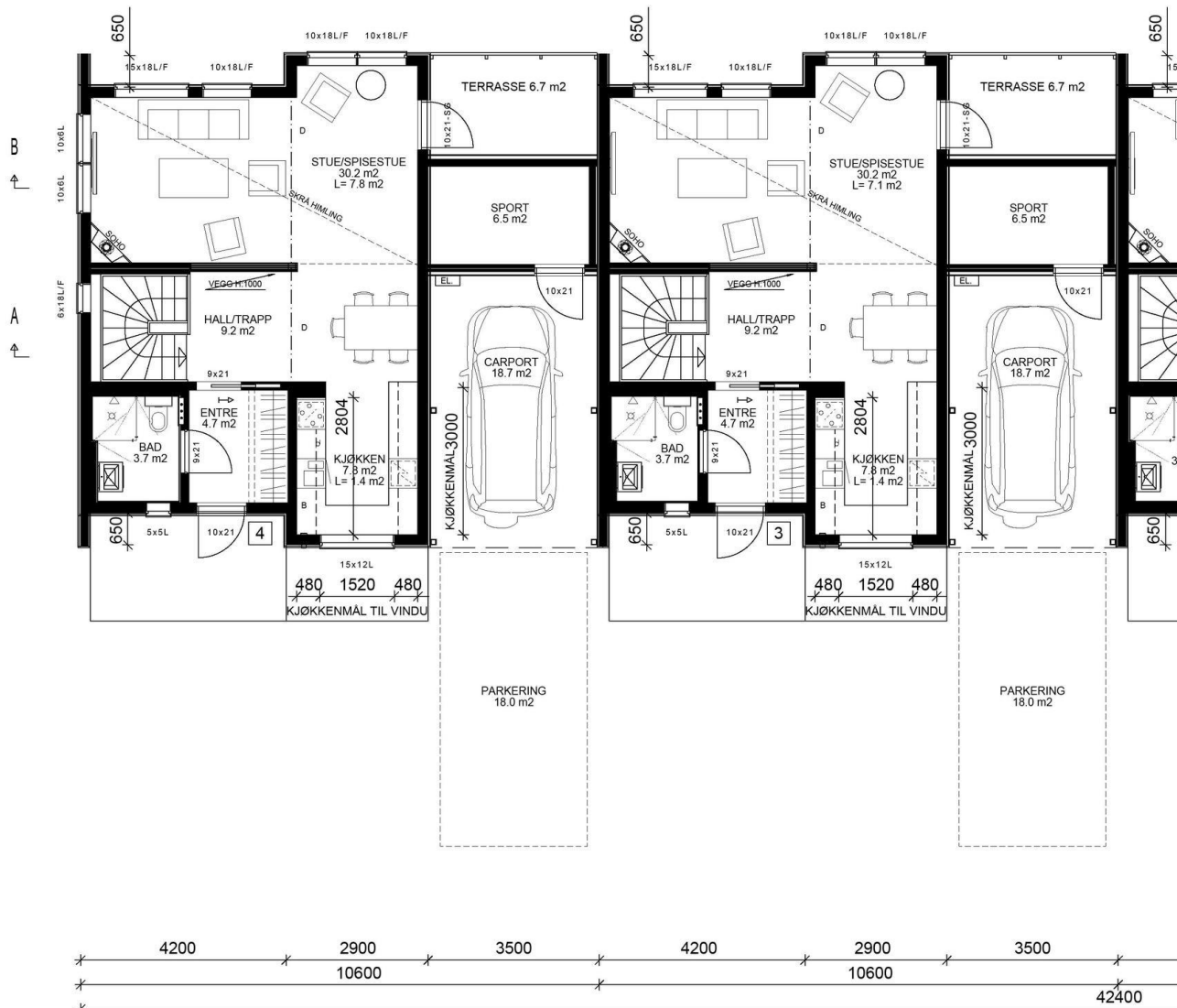
UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL



MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
UTFORING, KLEDNING ETC.  
DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>FASADE_1</b>	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	16.12.2016	K.K.	I.C.H.
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR:	31 / 252	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	Kollen	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	103791904	
	ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A2
	TEGN. NR.	120_1	
	REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



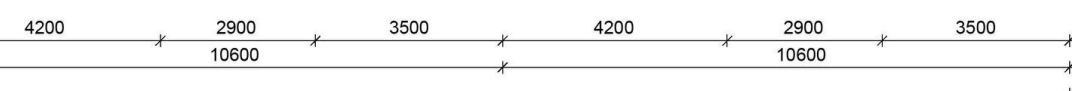
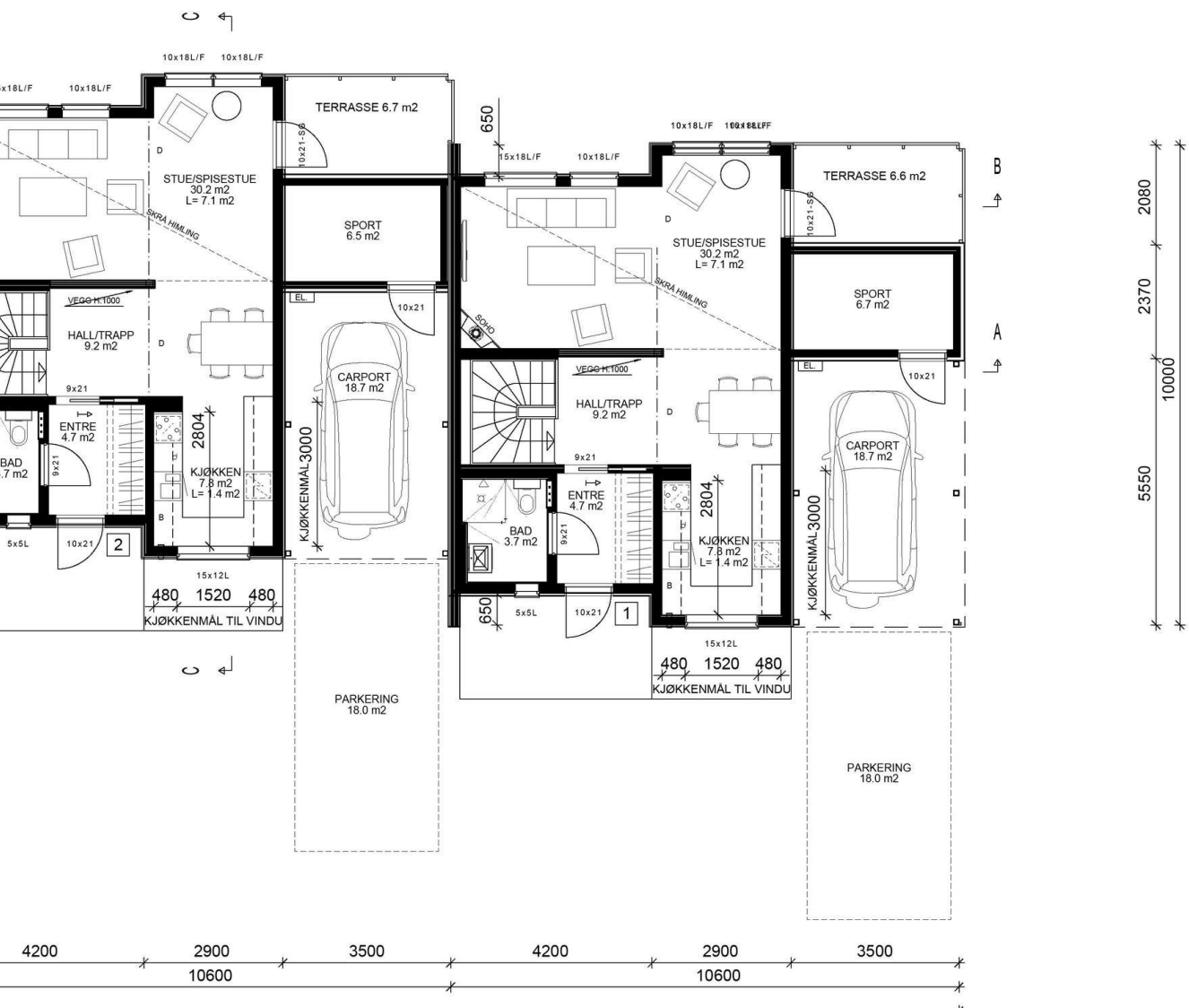
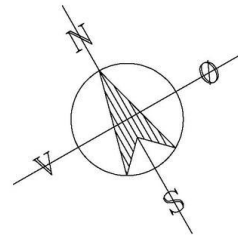
	BOLIG 1 + 2 + 3 + 4		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETASJE	330,5 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>
U-ETASJE	270,1 m <sup>2</sup>	54,4 m <sup>2</sup>	44,7 m <sup>2</sup>
SUM	600,6 m <sup>2</sup>	112,8 m <sup>2</sup>	103,1 m <sup>2</sup>
BYA =	410 m <sup>2</sup> + 4 biloppstillingsplasser, 72 m <sup>2</sup>		

SG = SIKKERHETSGLASS  
 SP = SØYLEPUNKT  
 SD = SYNLIG DRAGER  
 D = SKJULT DRAGER  
 B = BÆREVEGG  
 I = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINDU  
 F = FAST KARM

STIPELT INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,  
 KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

UTVENDIGE HOVED  
 DVS. EKSKLUSIV  
**BYGGEMELL**

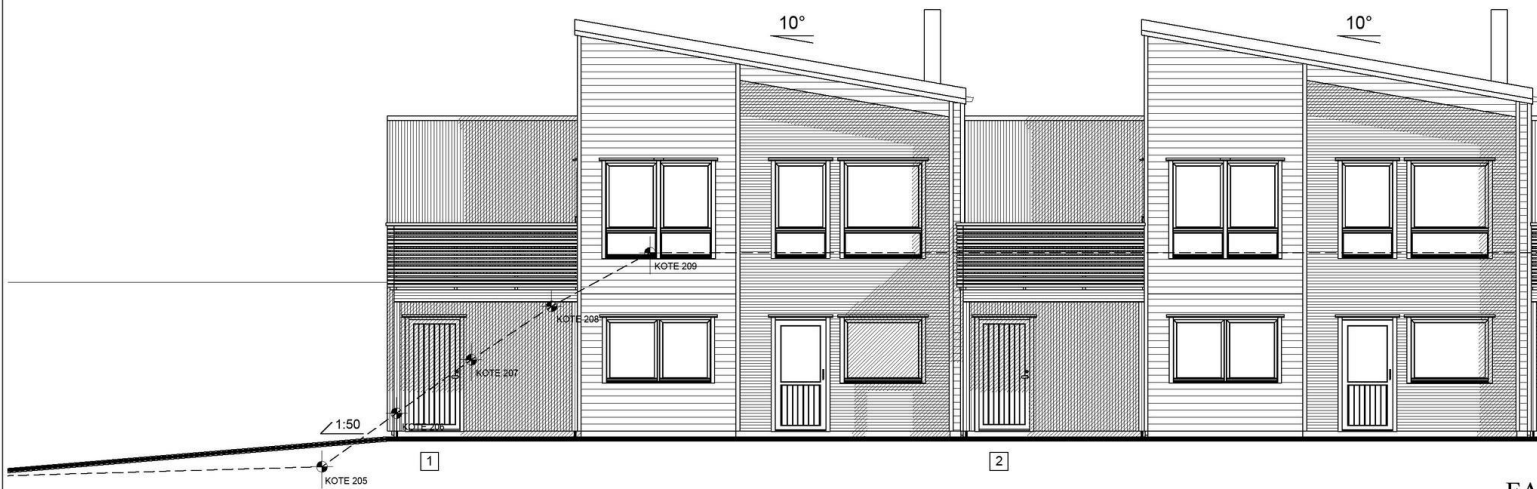




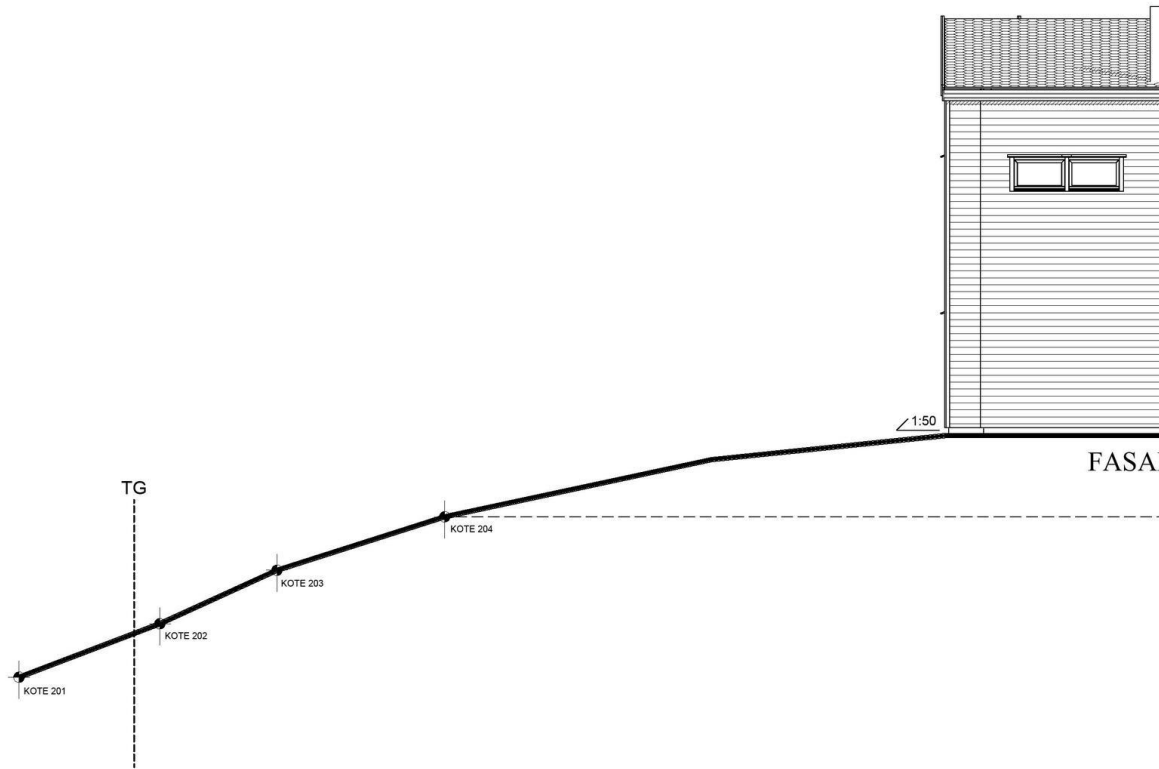
MÅL ER KONSTRUKSJONS-  
MÅL, UTFØRING, KLEDDING ETC.  
DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>PLAN_1</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR.	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791904</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.	<b>100_1</b>	
	REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



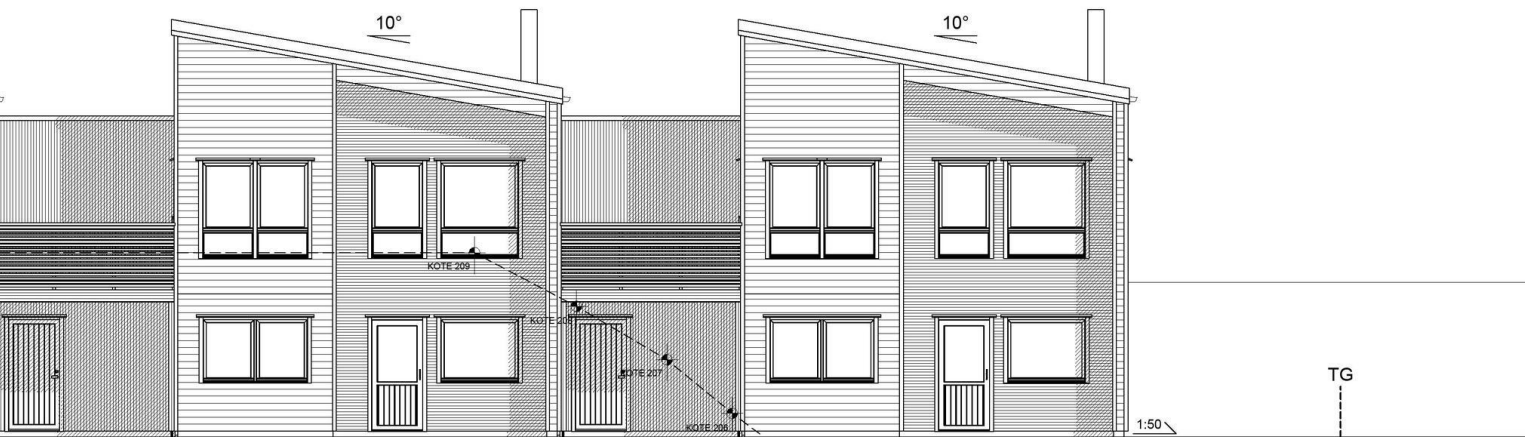
FASA



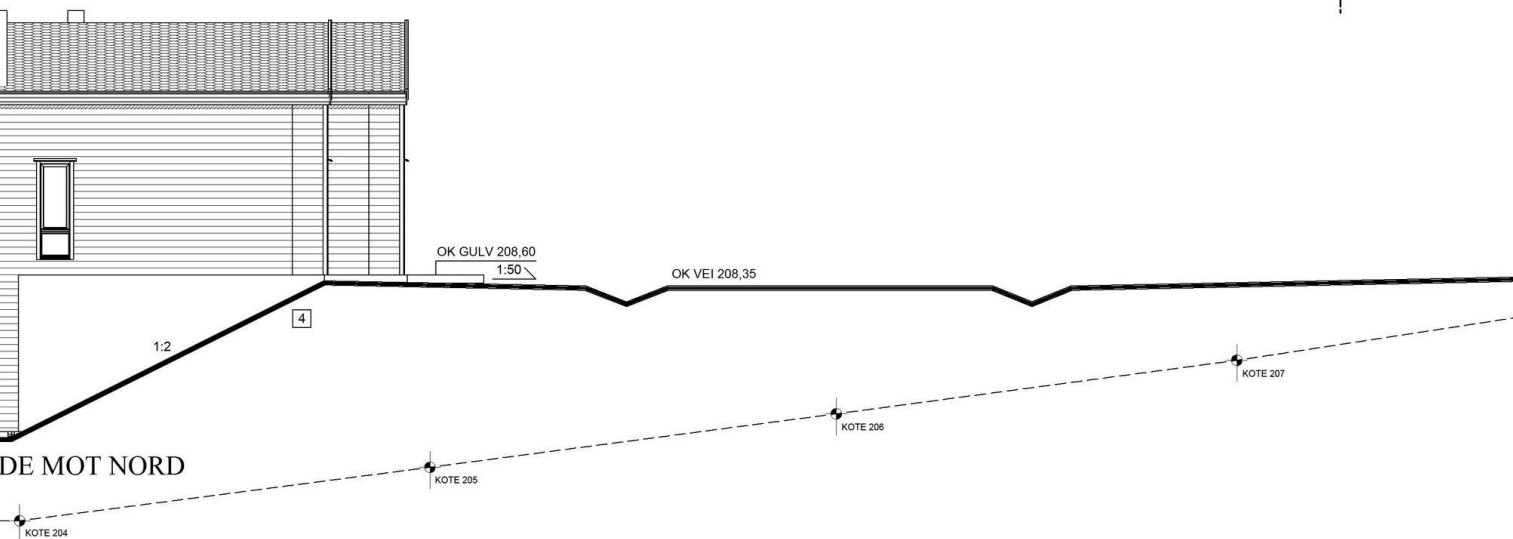
FASA

- PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
- ||||| SNØFANGER

UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL




3  
 FASADE MOT ØST



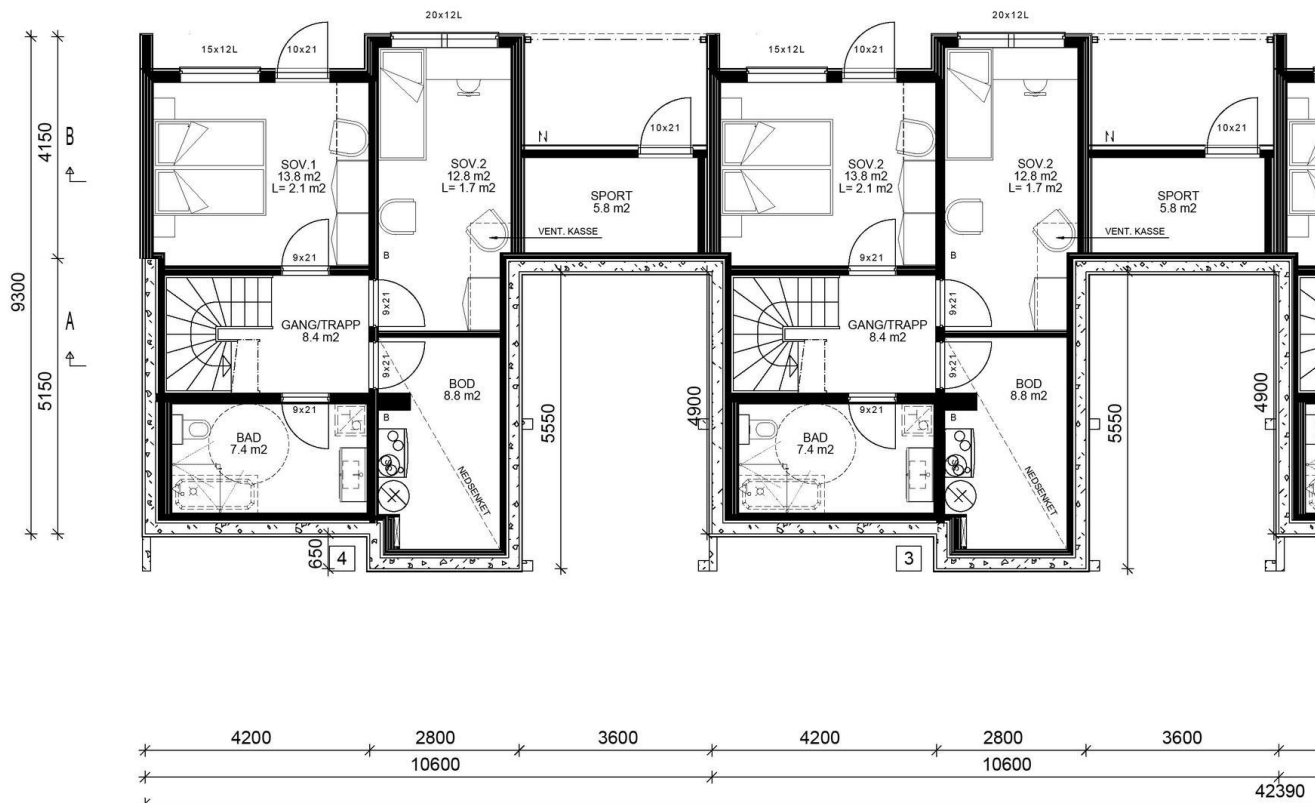
4  
 FASADE MOT NORD



MÅL ER KONSTRUKSJONSÅMÅL,  
 UTFØRING, KLEDNING ETC.  
 TILGANGSTEGNINGER

TEGNINGSNAVN: <b>FASADE_2</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR. <b>31 / 252</b>		
PROSJEKTNAMN: <b>KS1</b>	HUSTYPE: <b>Kollen</b>		
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER: <b>103791904</b>	MALESTOKK (STØRRELSE): <b>1:100 A2</b>	
	ARKITEKT: <b>BLOCK WATNE AS</b>	TEGN. NR. <b>120_2</b>	REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			





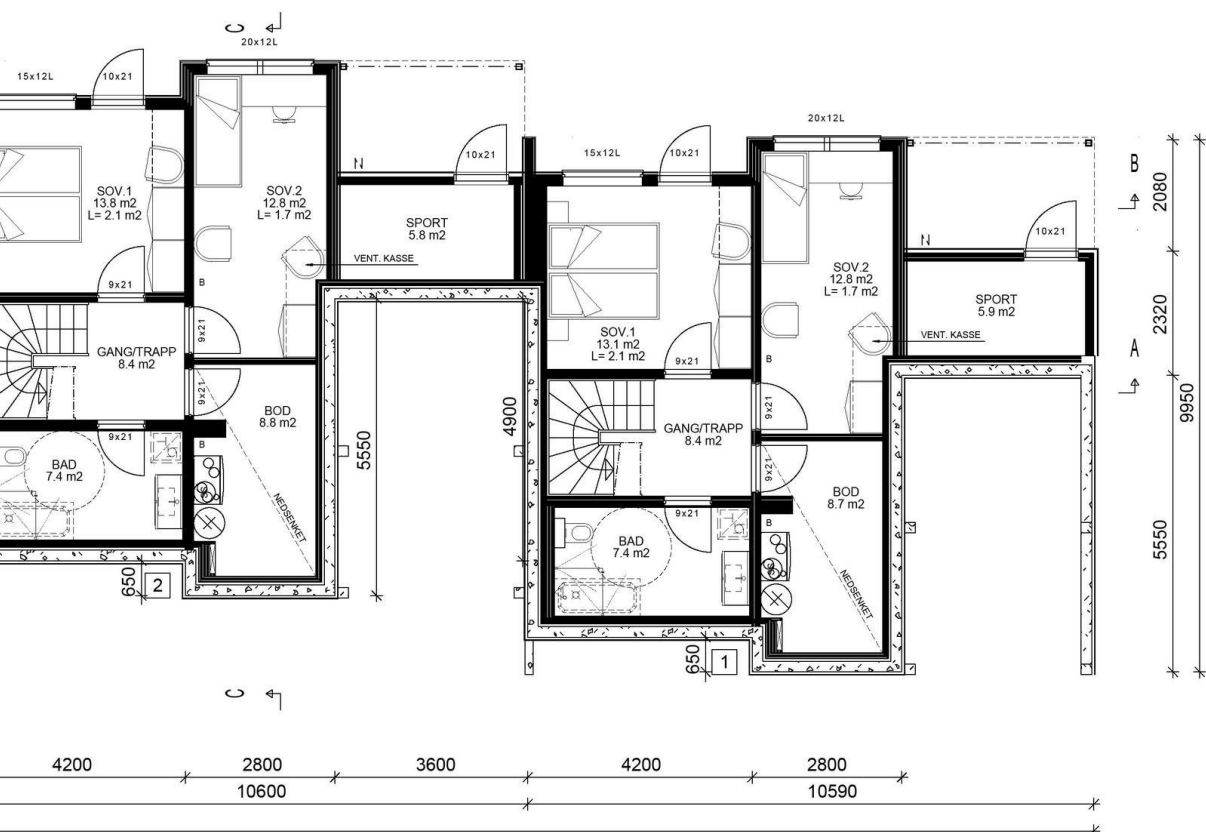
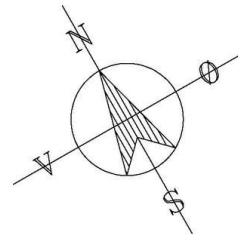
PLAN U-ETASJE

	BOLIG 1 + 2 + 3 + 4		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1.ETASJE	330,5 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>
U-ETASJE	270,1 m <sup>2</sup>	54,4 m <sup>2</sup>	44,7 m <sup>2</sup>
SUM	600,6 m <sup>2</sup>	112,8 m <sup>2</sup>	103,1 m <sup>2</sup>
BYA =	410 m <sup>2</sup> + 4 biloppstillingsplasser, 72 m <sup>2</sup>		

SG = SIKKERHETSGLASS  
 SP = SØYLEPUNKT  
 SD = SYNLIG DRAGER  
 D = SKJULT DRAGER  
 B = BÆREVEGG  
 I = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINDU  
 F = FAST KARM


STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,  
 KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

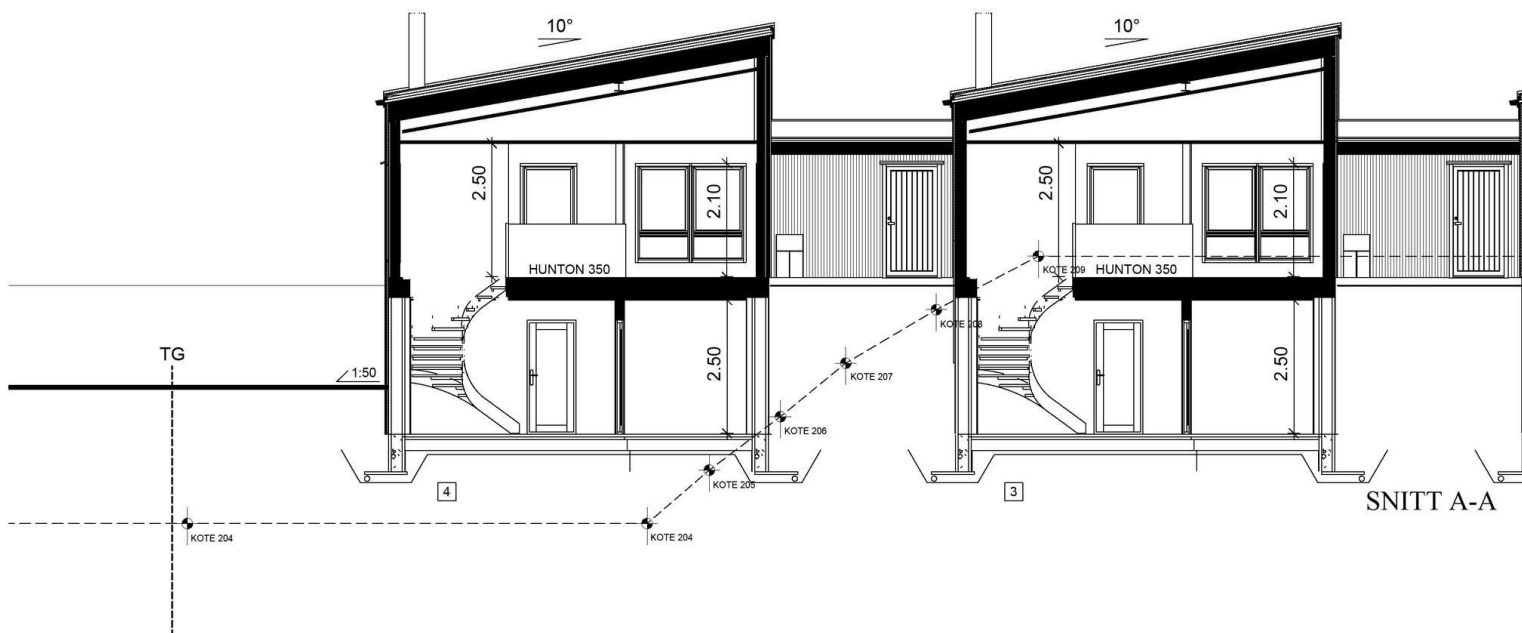
UTVENDIGE HOVED  
 DVS. EKSKLUSIV  
**BYGGEMELL**



MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, UTFØRING, KLEDNING ETC. DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>PLAN_0</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR:	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKÅ - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791904</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.	<b>100_0</b>	REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

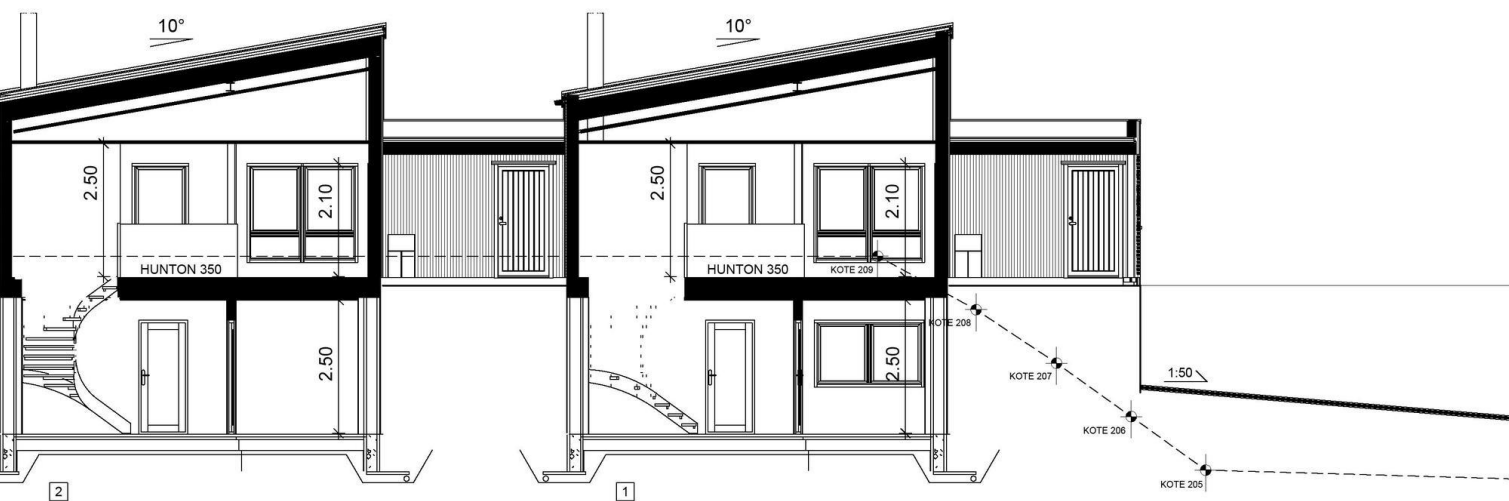


SNITT A-A

- PLANERT TERRENG
- - - NÅVÆRENDE TERRENG
- |||| SNØFANGER


UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL

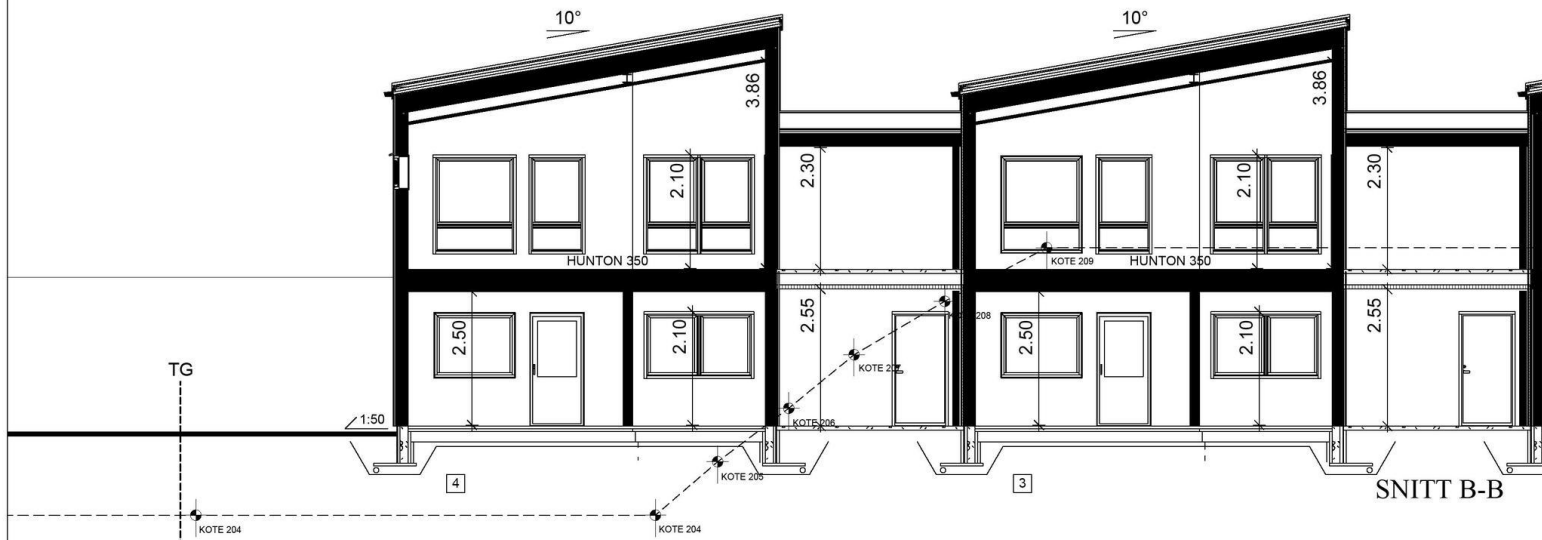




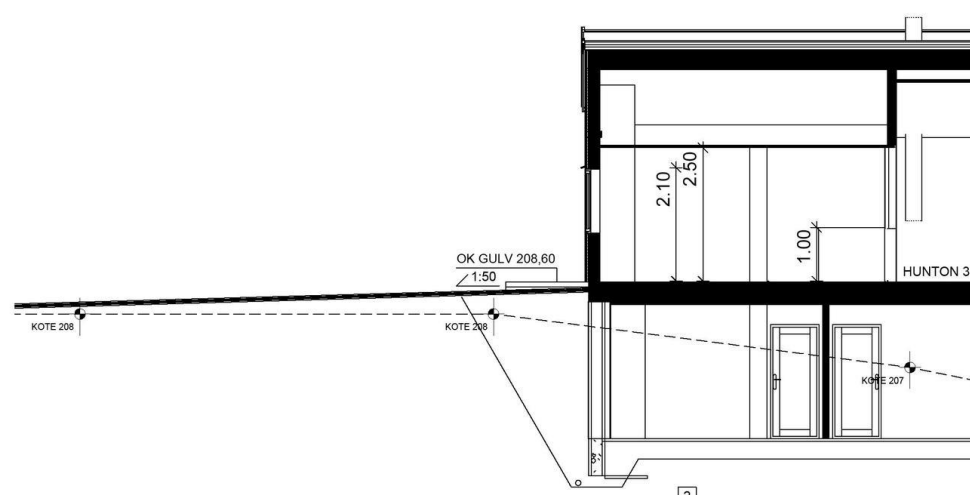
MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
 UTFORING, KLEDNING ETC.  
 DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_1</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR.:	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791904</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.:	<b>110_1</b>	
			REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



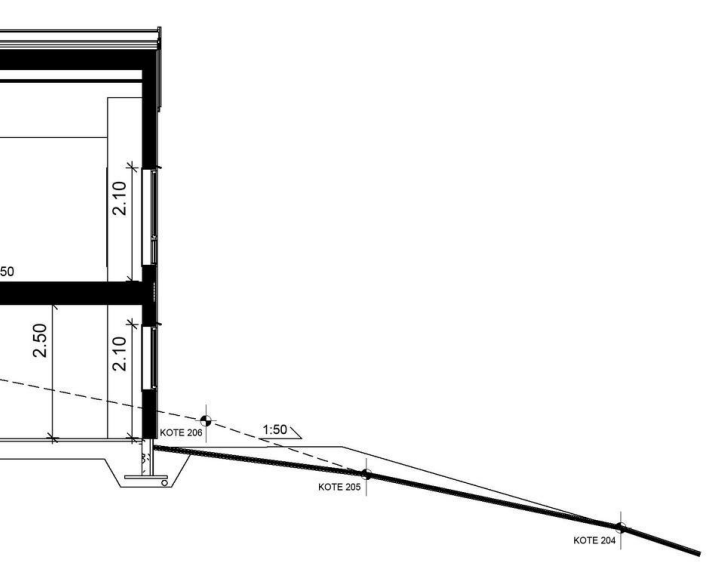
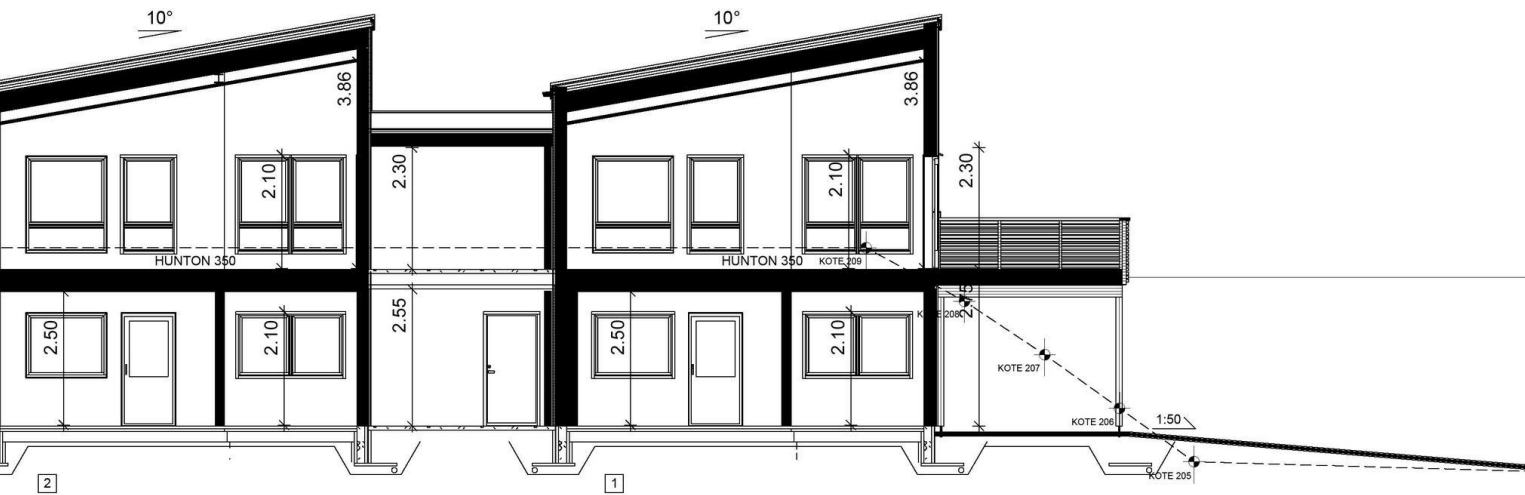
SNITT B-B



SNITT C-C


- PLANERT TERRENG
- - - NÅVÆRENDE TERRENG
- ||| SNØFANGER

UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL

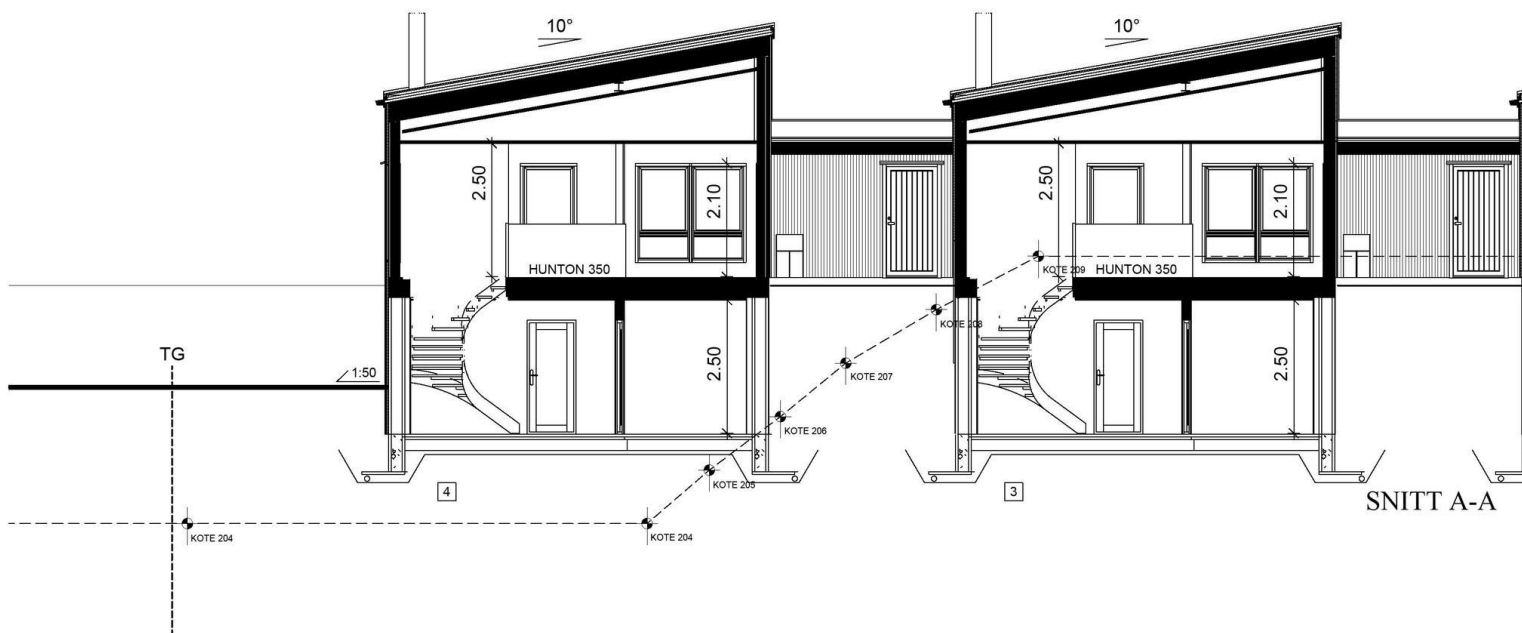


MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
UTFORING, KLEDNING ETC.  
DINGSTEGNINGER



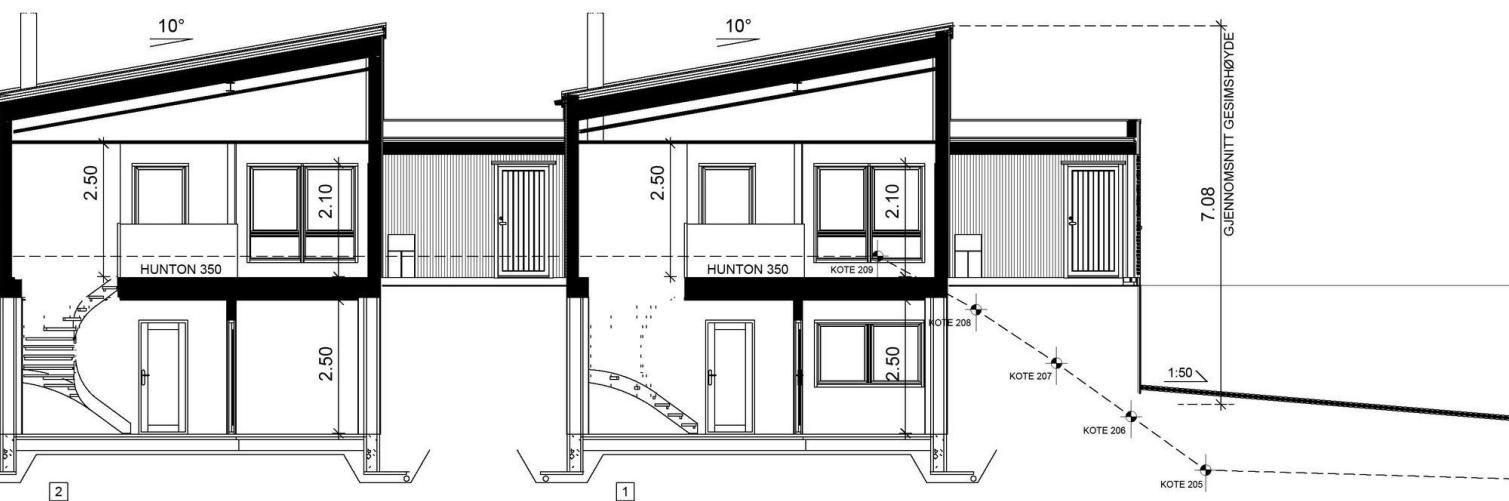
TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_2</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR:	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791904</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.	<b>110_2</b>	
			REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			





- PLANERT TERRENG
- - - NÅVÆRENDE TERRENG
- |||| SNØFANGER

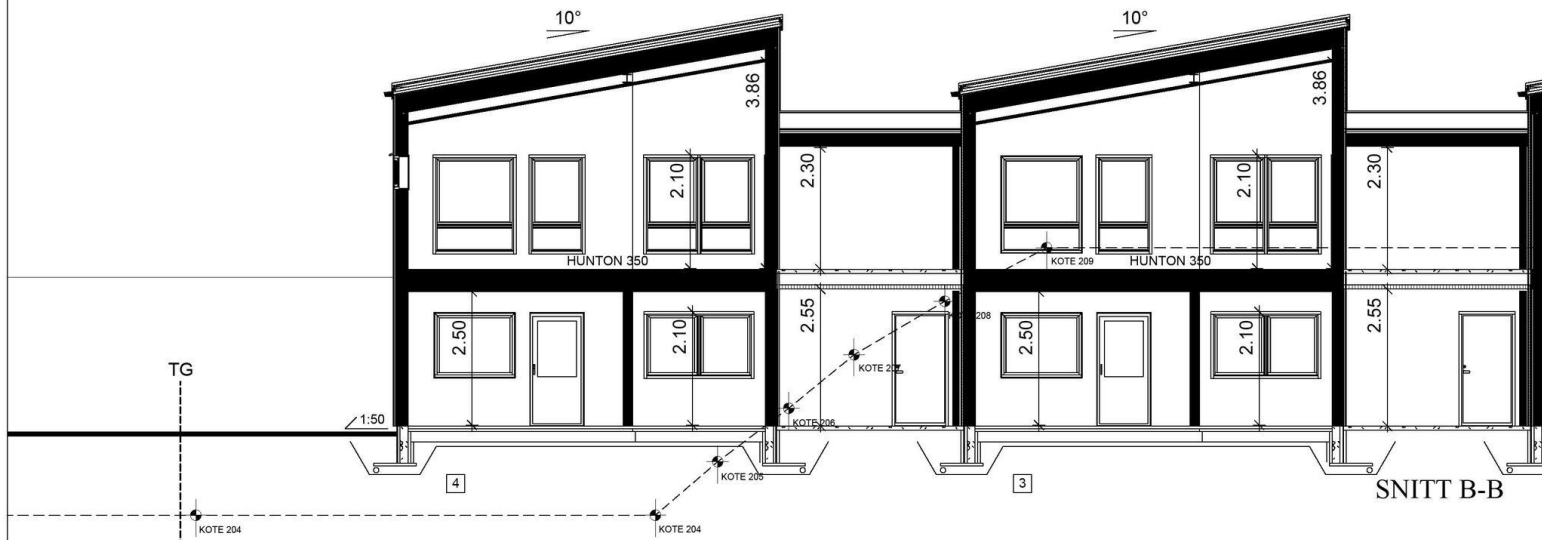
UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELLE



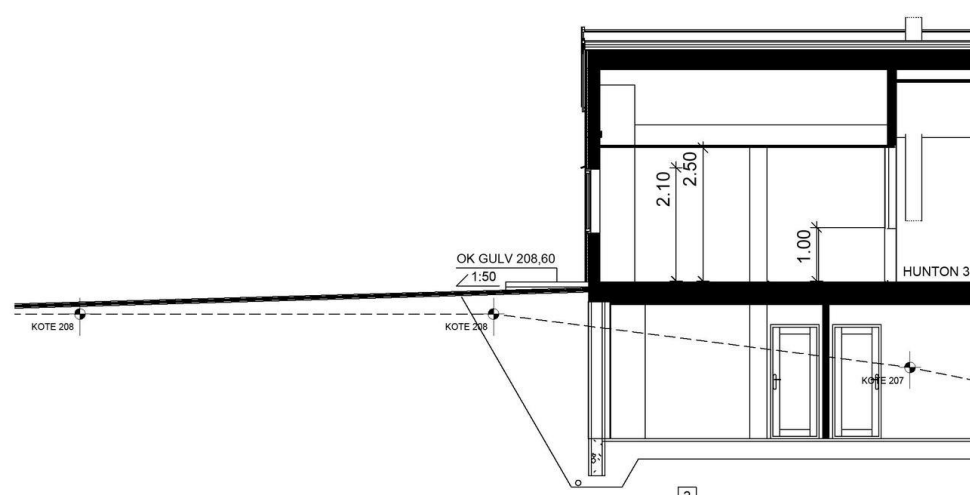
MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
 UTFØRING, KLEDNING ETC.  
**NINGSTEGNINGER**



TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_1</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR.:	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER: <b>103791904</b>	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100 A2</b>
	ARKITEKT: <b>BLOCK WATNE AS</b>	TEGN. NR. <b>110_1</b>	REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



SNITT B-B

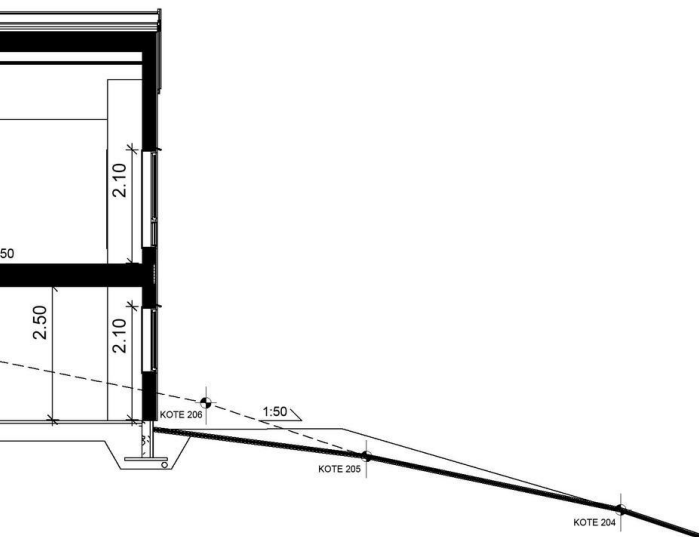
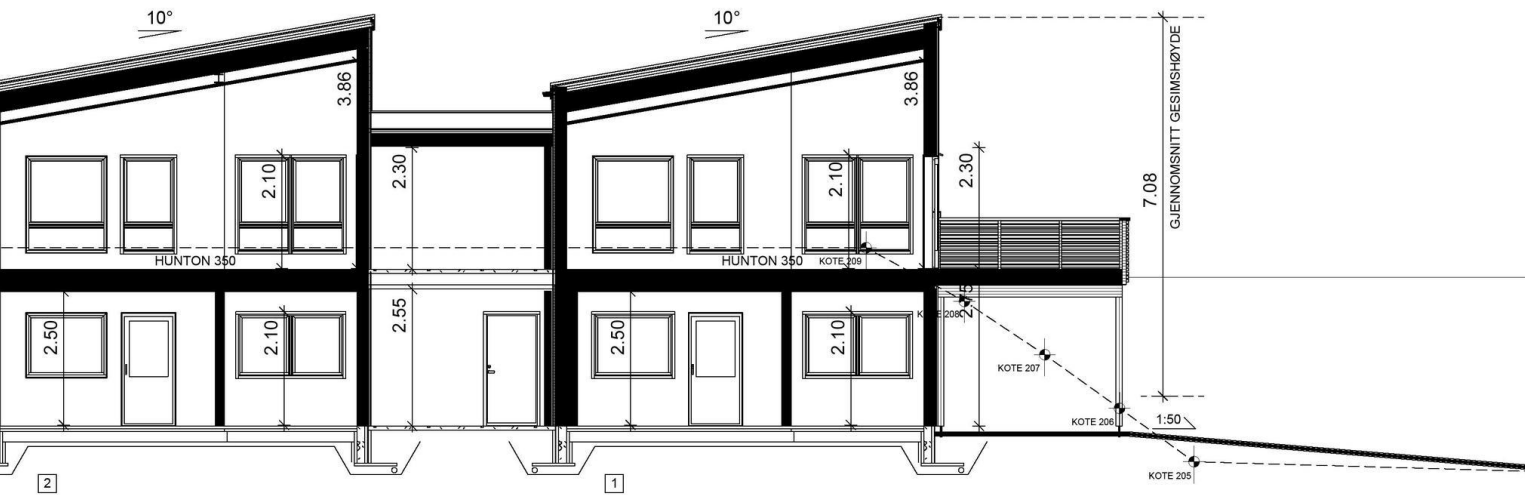


SNITT C-C

- PLANERT TERRENG
- - - NÅVÆRENDE TERRENG
- |||| SNØFANGER


UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL

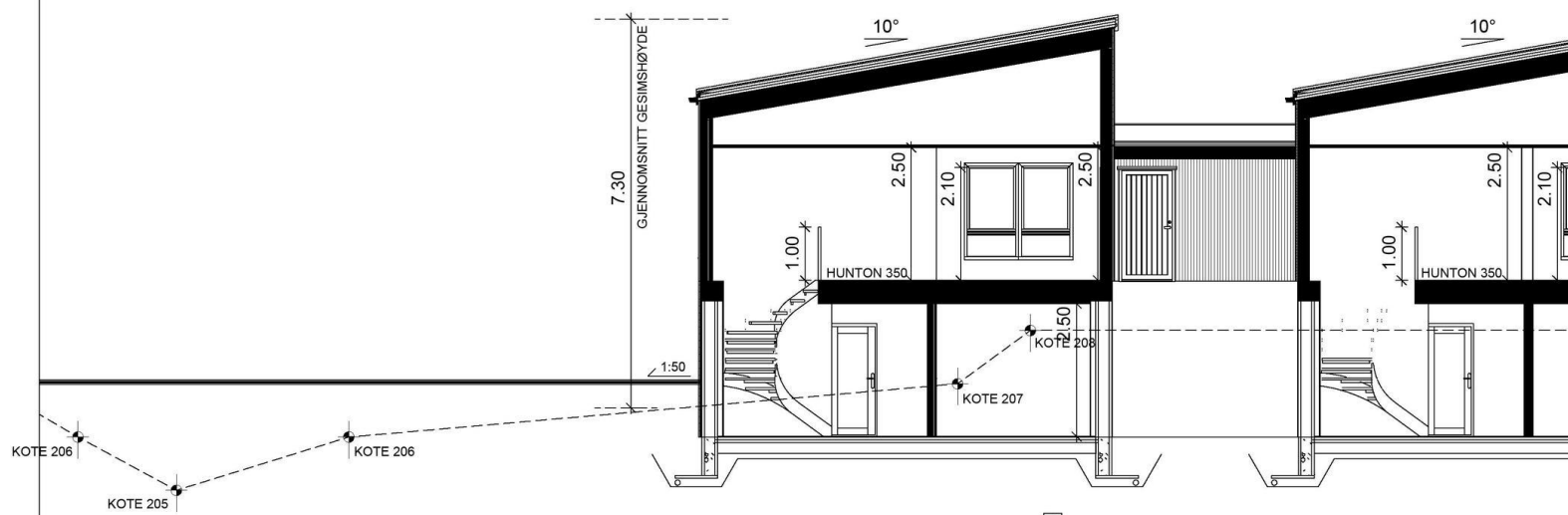




MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
UTFORING, KLEDNING ETC.  
DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_2</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR:	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791904</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.	<b>110_2</b>	
	REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

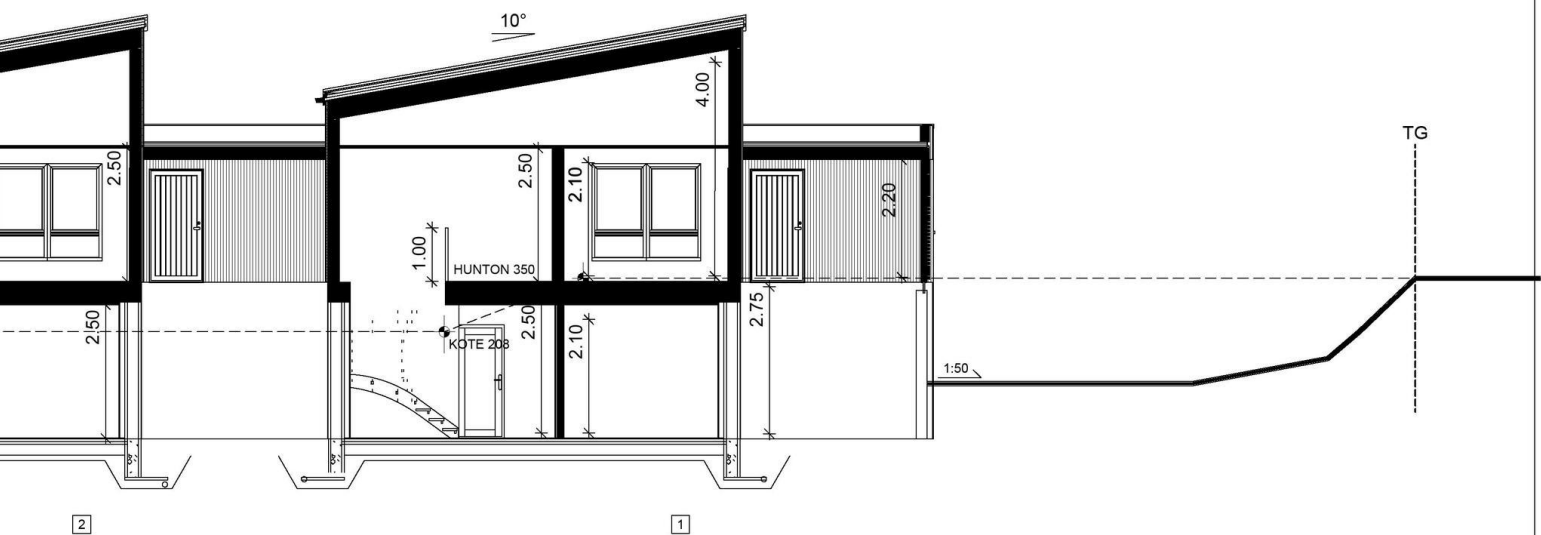


3

SNITT A-A

- PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
- ||||| SNØFANGER

UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL

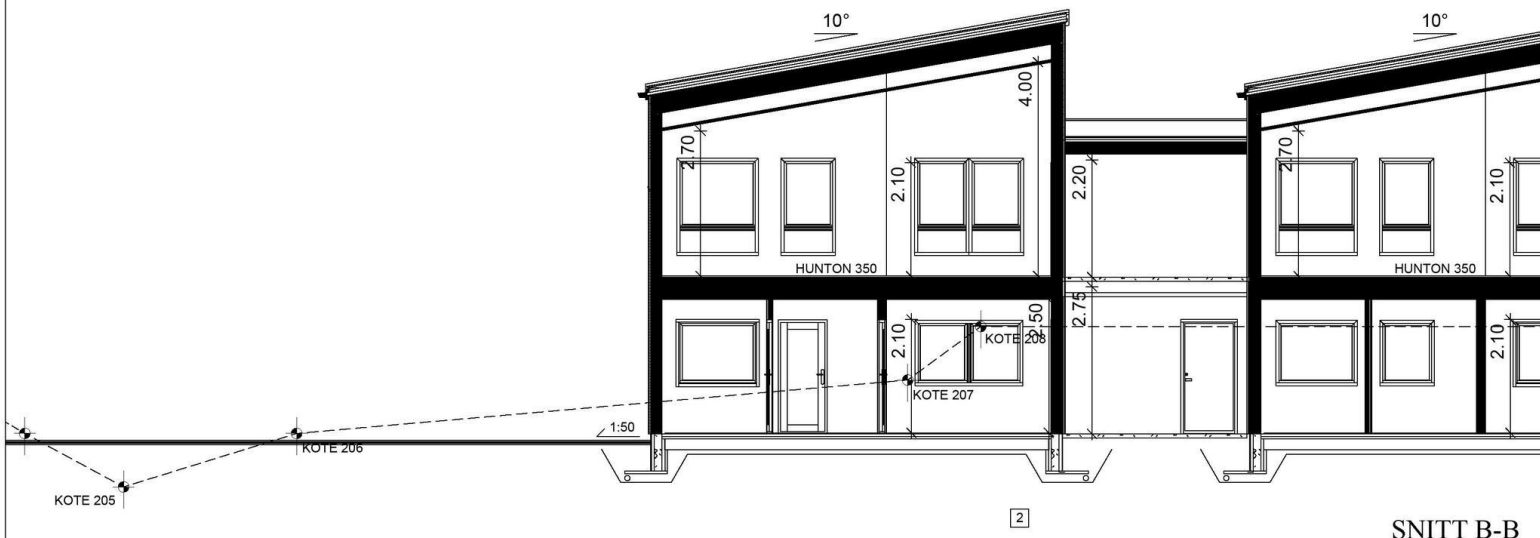


MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
 UTFORING, KLEDNING ETC.  
 DINGSTEGNINGER



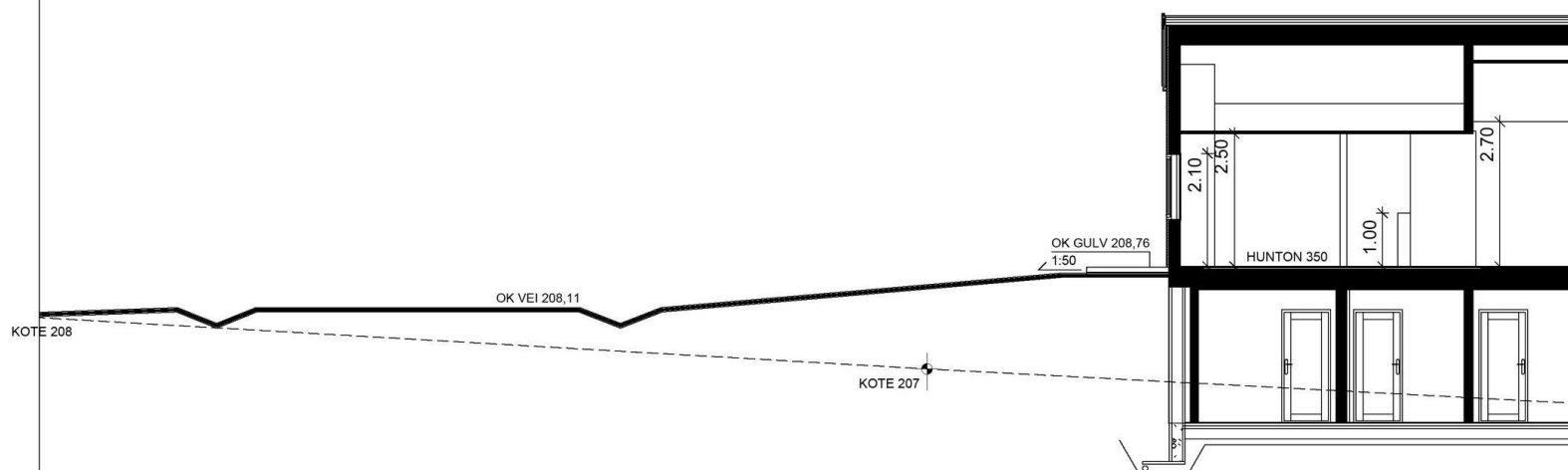
TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_1</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	<b>16.12.2016</b>	<b>K.K.</b>	<b>I.C.H.</b>
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR.	<b>31 / 252</b>	
PROSJEKTNAMN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	<b>Kollen</b>	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	<b>103791903</b>	
	ARKITEKT:	<b>BLOCK WATNE AS</b>	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	<b>1:100</b>	<b>A2</b>
	TEGN. NR.	<b>110_1</b>	
	REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			





2

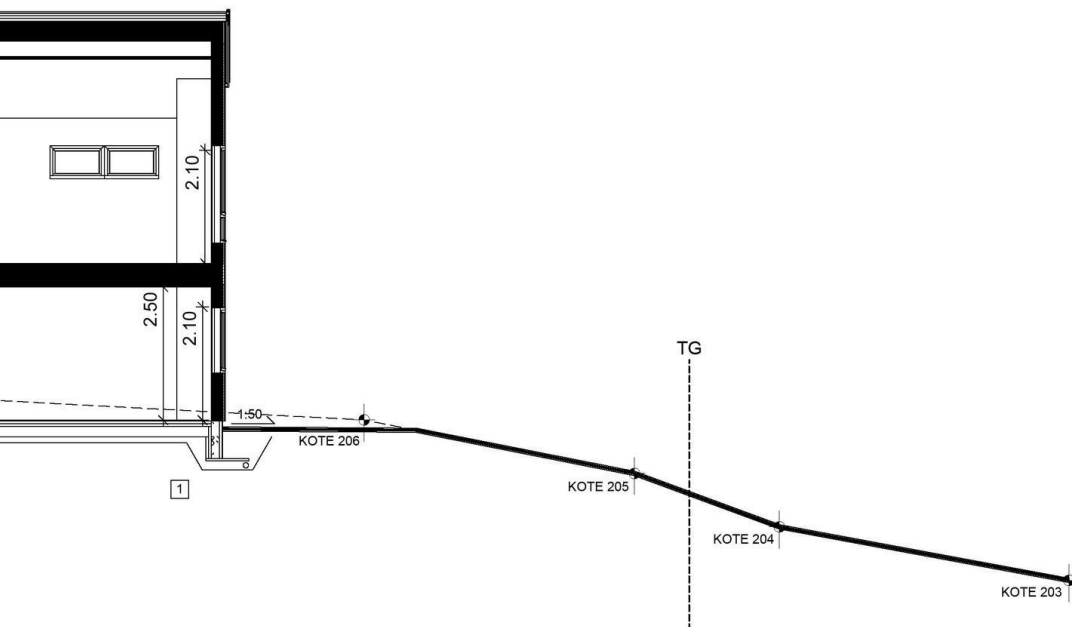
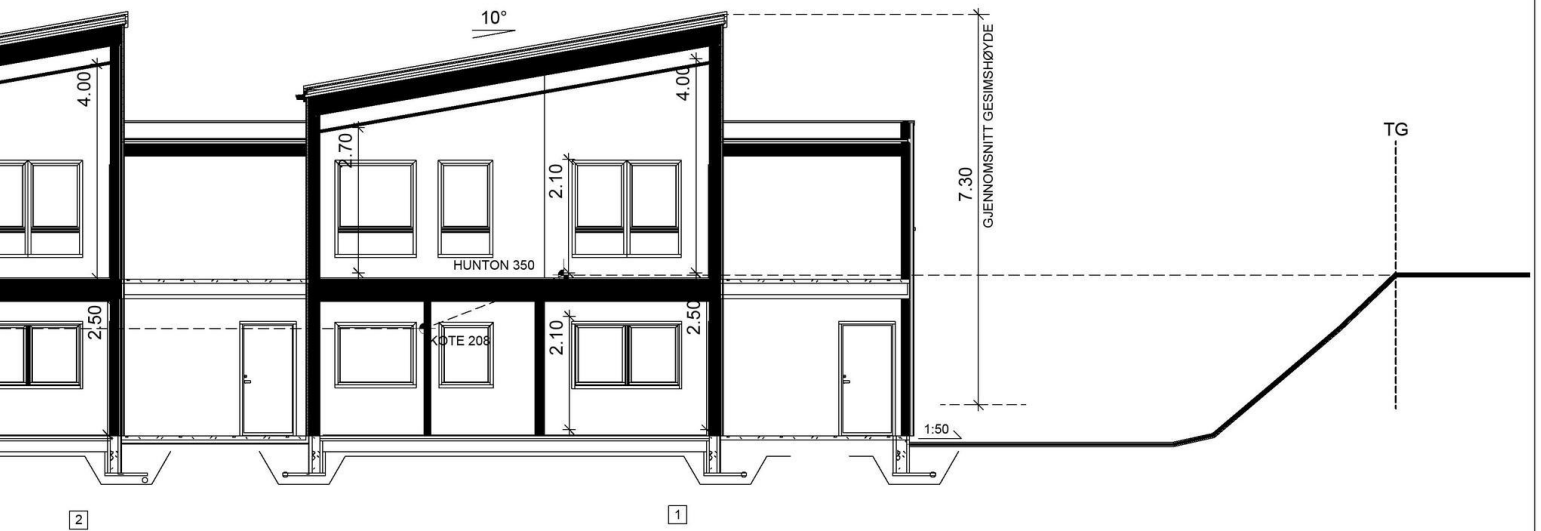
SNITT B-B



SNITT C-C

- PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
- |||| SNØFANGER

UTVENDIGE HOVED  
DVS. EKSKLUSIV  
BYGGEMELL



MÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,  
UTFORING, KLEDDING ETC.  
DINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: <b>SNITT_2</b>	DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: <b>BLOCK WATNE AS</b>	16.12.2016	K.K.	I.C.H.
BYGGEPLASS: <b>LIAKOLLEN KONGSVINGER</b>	G.NR./B.NR.	31 / 252	
PROSJEKTNAVN: <b>KS1</b>	HUSTYPE:	Kollen	
 <b>BLOCK WATNE</b> Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER:	103791903	
	ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	
	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A2
	TEGN. NR.	110_2	
	REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006880/jitnfiotgj>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Kongsvinger

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)