

Æ

Øvre  
Langelandsveg 11

2213 Kongsvinger · Kongsvinger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Benedikte Fjøsne Dehli**

FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

92 82 33 21  
bfd@eie.no  
EIE Kongsvinger

E

finne ditt nye hjem

E



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Kongsvinger

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	126
Kort om oss .....	167

### **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

Øvre Langelandsveg 11, 2213 Kongsvinger

## MATRIKSEL

Gnr. 73 Bnr. 334 i Kongsvinger kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 326 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 277 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 49 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26 kvm

## AREAL

Primærrom: 249 kvm, Bruksareal: 326 kvm, BRA-i: 277 kvm ,  
BRA-e: 49 kvm , TBA: 26 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.

Enebolig:

Bruksareal: 291 kvm

Frittstående garasje:

Bruksareal: 35 kvm

Totalt bruksareal (BRA): 326 kvm

## ANTALL SOVEROM

6

## BYGGEÅR

1980

## TOMT

Eiet tomt 1237 kvm

## PRISANTYDNING

7 125 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Espen H. Amundsen Takstdato: 01.02.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 125 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 178 120,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 125 000,-))

-----  
kr 179 320,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 304 320,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 321 870,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 126

## EIER

Eva Therese Aurdal

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Øvre Langelandsveg 11!

EIE v/ Jo Heiki Støve har gleden av å presentere denne hyggelige eneboligen! Huset ligger usjenert til i nedre del av Øvrebyen og har sentral beliggenhet i forhold til det meste. Det er gangavstand til bl.a. kjøpesenter, en rekke servicetilbud, spisesteder, bowling og andre fritidsaktiviteter. Boligen består av underetasje med entré, hall, gang, fire soverom, wc-rom, bad, stue, to boder og hobbyrom. 1. etasje med entré, hall, wc-rom, vaskerom, kjølerom, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Høydepunkter:

- To entréer, tidligere legekantor nede, egnet for hybeldel.
- Stort og stilig kjøkken
- 6 gode soverom
- To flislagte bad, to toalettrom
- Praktisk vaskerom
- Varmepumpe
- Peiser
- Dobbel garasje, samt parkeringsmuligheter på tomten
- Godt med bodplass
- Skjermet og trivelig hage

## PARKERING

Frittstående garasje, samt parkeringsmuligheter på tomten.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Huset ligger i nedre del av Øvrebyen og har en sentral beliggenhet i forhold til det meste. Det er gangavstand til bl.a.



kjøpesenter, en rekke servicetilbud, spisesteder, bowling og andre fritidsaktiviteter. I Øvrebyen er den eldre bebyggelsen godt bevart og du finner bl.a. flere hyggelige forretninger og en liten kafé. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, samt barnehage. God offentlig kommunikasjon med lokalbusser.

#### **BEBYGGELSE**

Området består av eneboliger, småhusbebyggelse og leiligheter.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 1237 kvm

Tomtearealet er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt 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 Langeland skole (1-7 kl.) og ligger ca. 1,1 km unna boligen. Langeland barnehage (1-5 år) ligger ca. 900m unna boligen. Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 900m unna boligen. Øvrebyen videregående skole ligger ca. 200m 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 muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Kirketorget og ligger ca. 200m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 1,5 km unna boligen.

#### **FRITIDSTILBUD**

For den turglade er det flere gode turmuligheter i nærliggende områder med skog og mark, samt hyggelig strandpromenade langs Glomma. Øvrebyen med sjarmerende butikker, muséer, kaféer/spisesteder ligger også i nærheten.

Fantastiske Øvrebyen er Kongsvingers eldste bydel og er full av historie og sjarm. Øvrebyen ble vernet som antikvarisk spesialområde i 1975 for å bevare særpreget. Bydelen er et levende museumsområde rett ved Kongsvinger festning med museum, festningshotell og bevertning, og det er jevnlig ulike utstillinger/kunstutstillinger i Aamotgården og Kvinnemuseet.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Enebolig over to plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av underetasje med entré, hall, gang, fire

soverom, wc-rom, bad, stue, to boder og hobbyrom. 1.etasje med entré, hall, wc-rom, vaskerom, kjølerom, to soverom, bad, kjøkken og stue.

#### **BYGGEMÅTE**

Enebolig oppført i 1980. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein. Ytterdører av tre med enkelt glass fra byggeår. Ytterdør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring.

#### **BODER**

Tre utvendig boder og to innvendige boder.

## **Standard**

#### **STANDARD**

##### **Kjøkken**

Kjøkken med hvite profilerte fronter fra 2009. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Sprutbestandig plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte komfyr med nedfelt keramisk platetopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integreert oppvaskmaskin. Integreert kjøleskap. Integreert fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Tappeserte veggflater. Malt himlingflate med downlights.

##### **Bad 1.etasje**

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med to nedfelte servanter og ett-greps armaturer. Speil over servant med overlys. Dusjnische med dusjvegg og dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

##### **Bad underetasje**

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Dusjnische med dusjforheng og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

##### **Vaskerom**

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater kledd med panel og malte flater. Himlingsflate kledd med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

##### **WC-rom 1.etasje**

Wc-rom fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater kledd med våtromsplater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

### WC-rom underetasje

Wc-rom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tappeserte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør. Avtrekksventil i himling.

### Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte og tappeserte veggflater. Malte veggflater. Profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.

### Underetasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Veggflater med malte flater og panel. Himlingsflater med malte flater og panel. Hvite profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

### Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør har høy alder. Ukjent restlevetid.

Vaskerom:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: alder på tettesjikt, røropplegg høye alder, manglende ventilasjon. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

WC-rom 1.etasje:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

WC-rom underetasje:

- Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Gulvflater har stedvis bruksslitasje.

Underetasje:

- Overflater gulv: Gulvflater har stedvis bruksslitasje.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - Underetasje:

- Skjevhetmåling: Skjevhetmåling utført i hall-stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 4 mm. Skjevhetmåling utført i stue-soverom viser at forskjellen mellom

høyeste og laveste punkt er målt til ca 14 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: Skjevhetmåling utført i hall-stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 13 mm. Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 14 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg - Sikringsskap:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i dette registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttertak:

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

- Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Beslag og takrenner har høy slitasjegrad og alder.

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Drenering:

- Utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur: Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Alder: Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker:

- Oljetanker: Oljetank i kjelleren. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

NB! Tanken er ikke i kjelleren, men nedgravd utenfor huset der påfyllingsrør og lufting er synlig. Løfter og måler i kjeller.

Frittstående byggverk - Garasje:

- Helhetsvurdering: Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

#### **Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:**

Bad 1.etasje:

- Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: tettesjiktets høye alder, røroppleggets høye alder, omfattende bomlyd i gulvfliser, innredning høye alder og slitasjegrad. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 35,6%, temperatur 20,9 grader C og duggpunkt 4,8 grader C. Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Bad underetasje:

- Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: omfattende bomlyd i gulvfliser, sprekke gulvfliser i våtsone, alder på tettesjikt, alder på røropplegg, redusert luftutskiftning. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,5%, temperatur 13,7 grader C og duggpunkt 5,8 grader C. Fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Underetasje:

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Sannsynlighet for følgeskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Drenering:

- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Sannsynlighet for følgeskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag er medtatt i posten rom under terreng.

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

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

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.1982 som omhandler garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.1982 som omhandler boligbygg.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget. El-kontroll ble utført av Elvia i 2017 og ingen feil eller mangler ble avdekket.

#### **OPPVARMING**

Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring. Det er gulvvarme i entré oppe.

Fra 1.1.2020 er det forbudt å bruke fyringsolje og parafin til oppvarming i privatboliger. Kombinert parafinovn/vedovn i hall nede med tilhørende nedgravd tank kan ikke lenger benyttes. Må saneres eller fjernes og det forutsettes at kjøper påtar seg ansvaret for å ordne dette selv.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 21 126

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

NB: Opplyste kommunale avgifter for denne eiendommen er såkalte årsprognoser fra kommunen og Givas.

Kommunale avgifter fakturert i 2023:

Eiendomsskatt kr. 7 665,19,-

Feiing kr. 776,79,-

Renovasjon kr. 3 718,78,-

Vann kr. 4 621,95,-  
Avløp kr. 3 964,94,-  
Totalt kr. 20 747,65,-

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 7 665,19,- i 2023 og er inkl. i de kommunale avgiftene.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, kabeltv/bredbånd, etc. Listen er ikke uttømmende.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Polisenummer: 20395036

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 244 002,- Som sekundærbolig Kr. 4 727 209,-

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Utebelysning med sensorer i pærer.

#### **Utdrag fra tilstandsrapporten:**

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstamme for vann i gang underetasje Hovedstoppekran på fordelerstamme. Stakeluke i gang underetasje.

Varmtvannsbereder på 286 liter fra byggeår i gang kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger. Varmepumpe.

#### **DIVERSE**

##### **Kommentarer fra selgers egenerklærings skjema:**

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

Nei. Kommentar: Men badene er ikke renovert - fra byggeår.

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

Nei. Kommentar: Delvis tett sluk i bad 1.etg- løste seg ved hjelp av avløpsmiddel.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun faglært. Firmanavn: Ved reovering av kjøkken. Jeg mener firmaet het Roverud elektriske.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering; nye kontakter, lyspunkter

13.1. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Kommentar: Jeg antar det, men har dessverre ikke tatt vare på den. Jeg er litt usikker på dette punktet fordi jeg ikke kjenner til regelverket her, men se pkt 14.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Kommentar: Det har blitt utført kontroll av offentlige myndigheter.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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. Kommentar: Ikke som jeg kjenner til. Trodde det var parafin.

Dette har jeg ikke kunnskap om. Jeg har aldri brukt parafin, eller olje så lenge jeg har bodd her. Men det er antakeligvis en tank nedgravd på tomten. Jeg har ikke tenkt på det fordi den aldri har vært i bruk. Jeg antar den må fjernes.

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

Nei. Kommentar: Ikke så lenge jeg har bodd/eid huset.

Tilleggskommentar:

- Komfyr: defekt varmeelement vifte. For øvrig fungerer både komfyr og stekeplater.

- Defekt utekran 1.etasje

- Garasjeport: "trang" å åpne-den venstre garasjeporten

- Markise stue: er gammel og ser ut til å være montert feil vei, men har fungert i alle år jeg har bodd her.

- Kjølerommet har jeg aldri brukt, jeg vet derfor ikke om kjøling fungerer.

- Vinduer: Et par vinduer har jeg ikke snudd helt rundt (såkalt husmorvinduer ?) fordi de virker "trange" så har jeg ikke presset på.

- Kamin i underetasje er aldri brukt av eier (meg). Det finnes antakelig en tank på tomten som må fjernes.

- Den ene store kjøkkenskuff er litt "trang".

- Bad 1.etasje; "Åpent avløp" pga at et badekar ble fjernet for en del år siden.

- Panelovn i gang 1.etasje er aldri vært i bruk. Er sannsynligvis defekt ? ellers er det byttet mange panelovner i huset, de siste årene har i hovedsak varmpumpe blitt brukt.

#### **ANNET**

Selger opplyser at det i 2021 ble oppdaget vanddrypp fra kjøleskap. Det ble oppdaget før skaden ble for stor og utbedret av fagfolk via forsikringen.

#### **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

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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.

Utdrag fra grunnboken:

1980/8244-2/13 Bestemmelse om veg  
18.12.1980

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:73 Bnr:335

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Dokumentet foreligger og kan ses hos megler.

2012/438350-1/200 Bestemmelse om veg  
05.06.2012

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:73 Bnr:398

Eierne av gnr. 73 bnr. 334 gir fremtidige eiere av gnr. 73 bnr. 398 rett til å benytte felles private vei.

Dokumentet foreligger og kan ses hos megler.

Rettigheter på 3401-73/155

Rettigheter i eiendomsrett

1980/8244-1/13 Bestemmelse om veg  
18.12.1980

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:73 Bnr:334

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:73 Bnr:335

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:73 Bnr:336

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Dokumentet foreligger og kan ses hos megler.

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut. Det har tidligere vært legekantor nede og det er egen inngang.

Denne delen av huset kan fint egne seg som hybeldel og kan bygges om med relativt enkle grep.

Den gamle legekantordelen inneholder; Entré, gang, tre soverom og bad.

Det ene soverommet kan omdisponeres til kjøkken og har røropplegg i rommet da det tidligere var tilkoblet vann der. (Søkepliktig)

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

### ODEL OG KONSESJON

Nei.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 125 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 178 120,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 125 000,-))

-----  
kr 179 320,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 304 320,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 321 870,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### 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 enebolig (Kr.9 655)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Markedspakke 3 - Look - digital annonsering (Kr.6 000)

Markedspakke 2, sommerbilder (Kr.2 000)

Løfting finn.no-annonse x1 (Kr.2 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 1 (Kr.11 900)

Oppgjør (Kr.6 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 125 000,-) (Kr.64 125)

Totalt kr. (Kr.128 342)

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**

66-24-0004

## **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 kontraktmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **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 Kongsvinger  
Org. nr: 976320492  
Røde Korsvegen 4  
2208 Kongsvinger  
Tlf: 63 80 54 10

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig | Eiendomsmegler Benedikte Fjøsne Dehli

#### **SAKSBEHANDLERE**

Benedikte Fjøsne Dehli  
EIE Kongsvinger  
Fagansvarlig | Eiendomsmegler  
Mob: 92 82 33 21 / E-post: bfd@eie.no

Julie Fredheim Maudal  
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører  
Mob: 94 49 80 60  
[/ E-post: jfm@eie.no

DITT NYE  
HJEM?











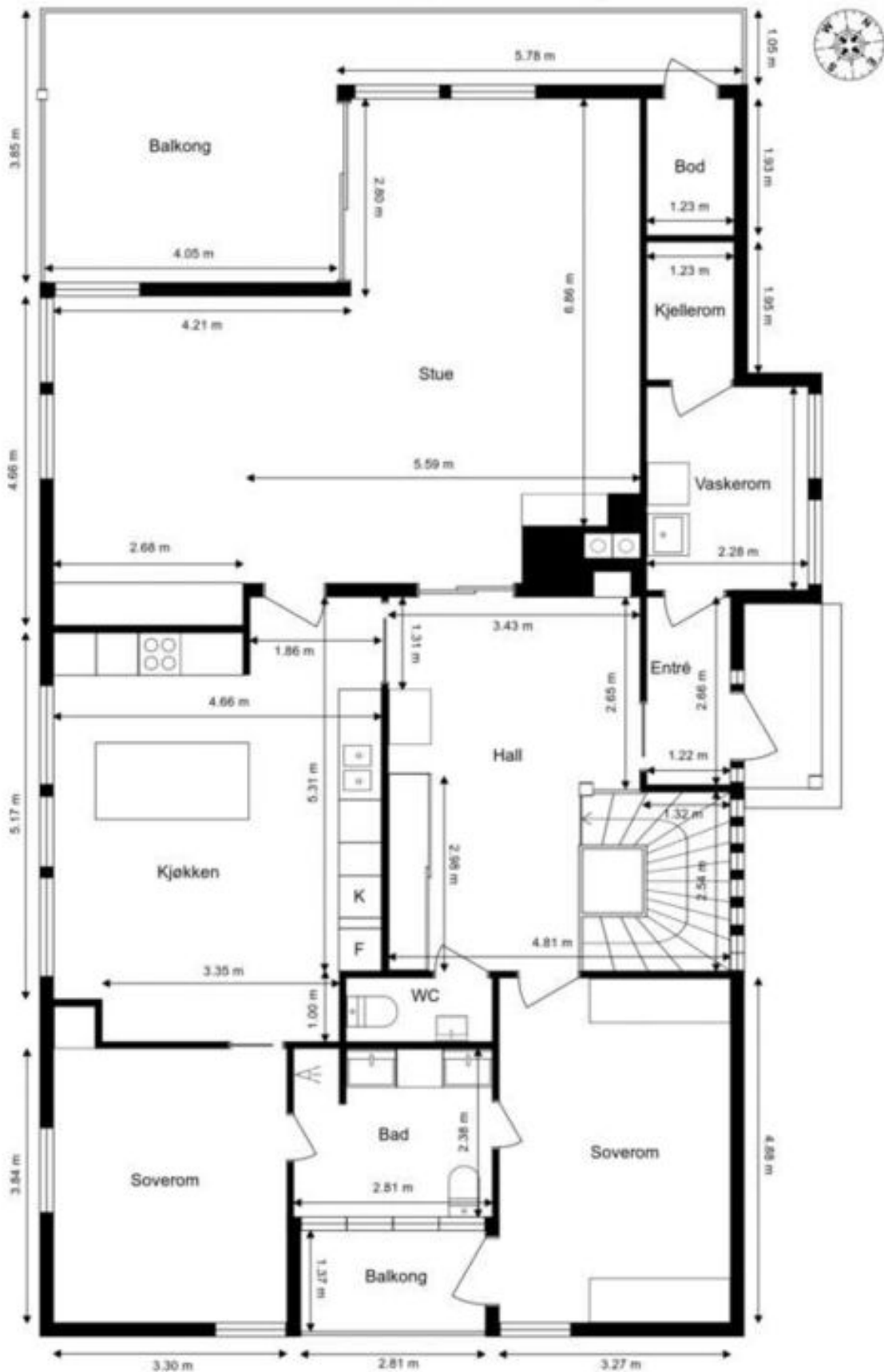






# Øvre Langelandsveg 11, 2213 KONGSVINGER

## Enebolig - 2. etasje



Ordernr.15051373

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere 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)













# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)













































BLACK PEPPER

OLIVE OIL

BHIMALAYAN SALT







# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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









































Enebolig - Underetasje



Ordernr.15051373

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





























王

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

EIE eiendomsmegling













A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of overlapping triangles and polygons.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling























I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























11  
TIL SALGS  
Kontaktperson:  
Anette Skjold  
Telefon: 98 00 00 00  
E-post: anette@realestate.no































# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Langelandsveg 11  
2213 KONGSVINGER  
Gnr./Bnr.: 73/334  
Kongsvinger kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 291 m<sup>2</sup>  
Frittstående garasje  
Bruksareal: 35 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 326 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 01.02.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781

*Espen H Amundsen*

Signatur inspektør: Espen H Amundsen

Mobil: 41232709



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.02.2024
Referansenummer	15051373
Meglerforetakets oppdragsnummer	66-24-0004
Hjemmelshaver/selger	Eva Therese Aurdal
Bygningssakkyndig inspektør	Espen H Amundsen
Tilstede på befaringen	Eva Therese Aurdal
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	14.02.2024 12:51

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øvre Langelandsveg 11
Postnummer/sted	2213 KONGSVINGER
Kommune	3401 - Kongsvinger
Gnr./Bnr.:	73/334
Tomt	Eiet tomt: 1237 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1980		
Frittstående garasje	1981		

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Øvre Langelandsveg 11 i Kongsvinger kommune. Tomtearealet er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Enebolig oppført i 1980. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein. Ytterdører av tre med enkelt glass fra byggeår. Ytterdør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over to plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av underetasje med entré, hall, gang, fire soverom, wc-rom, bad, stue, to boder og hobbyrom. 1.etasje med entré, hall, wc-rom, vaskerom, kjølerom, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Utgang fra soverom til balkong.

Utgang fra stue til balkong.

Tre utvendig boder.

Frittstående garasje.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom underetasje		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	Kr 100 000 - 300 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
Elektrisk anlegg - Sikringsskap		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	14	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	15	
		Alder	15	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	15	
Stikkledninger og tanker		Oljetanker	15	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	16	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealer

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Enebolig	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
Underetasje	132	11		
1.etasje	145	3		26
<b>SUM</b>	<b>277</b>	<b>14</b>		<b>26</b>

<b>Total bruksareal (BRA)</b>	<b>291</b>
-------------------------------	------------

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Frittstående garasje

Frittstående garasje	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1.etasje		35		
<b>SUM</b>		<b>35</b>		

<b>Total bruksareal (BRA)</b>	<b>35</b>
-------------------------------	-----------

## Kommentar til areal

Balkong i 1.etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).

Balkong i 1.etasje oppmålt til 22 m2 (TBA).

Boligen har 3 utvendig boder med utvendig adkomst. To utvendig boder i underetasje på 8 m2 og 3 m2 (BRA-E). En utvendig bod i 1.etasje på 3 m2. (BRA-E)

Frittstående garasje på 35 m2 (BRA-E)

Eneboligen inneholder 249 m2 P-ROM og 28 m2 S-ROM. Sekunderrom omfatter kjølerom, to boder og hobbyrom.

# Rapport

## Våtrom - Bad underetasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Dusjnise med dusjforheng og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: omfattende bomlyd i gulvfliser, sprekke gulvfliser i våtsone, alder på tettesjikt, alder på rørapplegg, redusert luftutskiftning.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,5 %, temperatur 13,7 grader C og duggpunkt 5,8 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med to nedfelte servanter og ett-greps armaturer. Speil over servant med overlys. Dusjnise med dusjvegg og dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: tettesjiktets høye alder, rørappleggets høye alder, omfattende bomlyd i gulvfliser, innredning høye alder og slitasjegrad.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 35,6 %, temperatur 20,9 grader C og duggpunkt 4,8 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater kledd med panel og malte flater. Himlingsflate kledd med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: alder på tettesjikt, rørapplegg høye alder, manglende ventilasjon.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

---

Kjøkken med hvite profilerte fronter fra 2009. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Sprutbestandig plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte komfyr med nedfelt keramisk platetopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integreert oppvaskmaskin. Integreert kjøleskap. Integreert fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Tappeserte veggflater. Malt himlingflate med downlights.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2 Vannrør | Vannrør har høy alder. Ukjent restlevetid.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje

---

Wc-rom fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater kledd med våtromsplater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

### TG 2 Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom underetasje

---

Wc-rom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tappeserte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør. Avtrekksventil i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

### TG 2 Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom

---

Gulvflate belagt med parkett og fliser. Malte og tappeserte veggflater. Malte veggflater. Profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


### TG 2 Overflater gulv | Gulvflate har stedvis bruksslitasje.




## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Veggflater med malte flater og panel. Himlingsflater med malte flater og panel. Hvite profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Spesielle observasjoner

 **TG 2**      Overflater gulv      |      Gulvflater har stedvis bruksslitasje.

 **TG 3**      Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).      |      Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Sannsynlighet for følgeskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Loft - uinnredet / råloft


Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftstrapp i kjøkken.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

      Kontroll av diffusjonssperre      |      Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

## Kjølerom

Eget kjølerom fra byggeår med adkomst via vaskerom. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater kledd med panel. Himlingsflate kledd med panel.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging


      Vurder konstruksjons-oppbygging      |      Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.


 **TGIU**      Tekniske anlegg      |      Teknisk anlegg er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en elementpipe. Peis i stue 1. etasje. Peisovn i hall 1. etasje, hall underetasje og stue underetasje.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 Skorsteiner inne i boligen | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

 Ildsteder inne i boligen | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Ildsteder er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i tre.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

## Etasjeskiller - Underetasje

Etasjeskille av betong. Det er utført skjevhetmåling i hall-stue og stue-soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i hall-stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 4 mm. Skjevhetmåling utført i stue-soverom viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 14 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av tre. Det er utført skjevhetmåling i hall-stue og stue.


 **TG 2** Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i hall-stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 13 mm. Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 14 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.


## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstamme for vann i gang underetasje Hovedstoppekran på fordelerstamme. Stakeluke i gang underetasje. Varmtvannsbereder på 286 liter fra byggeår i gang kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger. Varmepumpe.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik på varmpumpe. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

 TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom for varig opphold

### Elektrisk anlegg - Sikringsskap

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: nei


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer i vaskerom 1. etasje og gang underetasje. Boligen har delvis skjult/åpent elektrisk anlegg.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i dette registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.


# Brann


Boligen har røykvarslere og håndholdt brannslukker.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Belistning, hjørnekasser, forkantbord og vindskier av tre.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

 Fasader ink. kledning      |      Panel er stedvis malingslitt.

## Dører og vinduer

Ytterdører av tre med enkelt glass fra byggeår. Ytterdør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

 Vinduer      |      Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 Dører      |      Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

# Yttertak


---

Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke inspisert grunnet is og snø men taktekking har høy alder og slitasjegrad.
--	---------------------	---

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
---	---	--


	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Beslag og takrenner har høy slitasjegrad og alder.
--	--------------------------------------	--

 TGIU	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer er ikke besiktiget grunnet snø og is.
---	--------------------	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra soverom til balkong på 4 m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca 92 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
---	---	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra stue til delvis overbygget balkong på 22 m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca 92 Cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
---	---	---

# Grunnmur, fundamenter


Grunnmur i lettklinkerblokker.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Grunnmur


 <b>TGIU</b>	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

# Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

 <b>TG 2</b>	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 <b>TG 3</b>	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Sannsynlighet for følgeskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag er medtatt i posten rom under terreng.
--	-------------------------------------	---

# Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår.

 <b>TG 2</b>	Oljetanker	Oljetank i kjelleren. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------------	---

 <b>TGIU</b>	Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	Utvendige vann og avløpsrør er naturlig skjult og derfor ikke inspisert.
--	---	--

# Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje på 35 m<sup>2</sup>. Støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein.



Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger enebolig datert 09.09.1980. Fremvist tegninger garasje datert 27.01.1980.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.10.2017, arbeidene gjelder nymontering av stikkontakt til varmepumpe. Dokumentasjon foreligger hos selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 27.01.2017. Dokumentasjon foreligger hos selger. I forbindelse med oppgradering av kjøkken utførte elektriker kontroll av det elektriske anlegget i kjøkkenet. Dokumentasjon foreligger hos selger.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt, ferdigattest enebolig datert 30.10.1980. Fremlagt, ferdigattest garasje datert 27.01.1981.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 29.01.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfagkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Helhetsvurdering - [Bad i underetasje med høy alder og slitasjegrad ]*



*Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje ]*



*Helhetsvurdering - [Bad 1.etasje har høy alder og slitasjegrad ]*



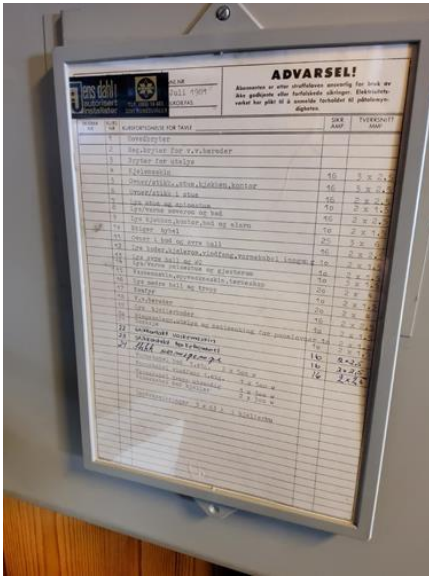
*Helhetsvurdering - [Sluk vaskerom ]*



*Helhetsvurdering - [Vaskerom med høy alder og slitasjegrad. ]*



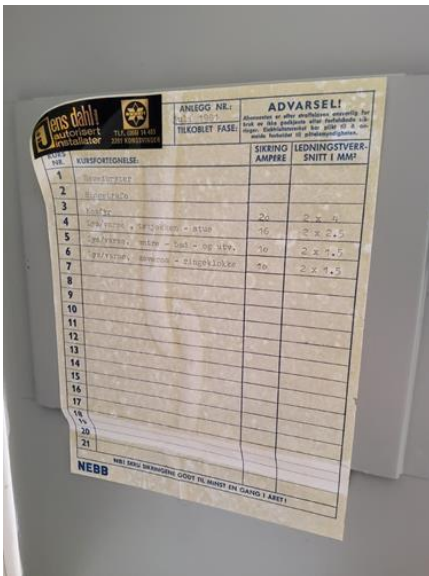
*Elektrisk anlegg - [Sikkeringskap 1.etasje ]*



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]



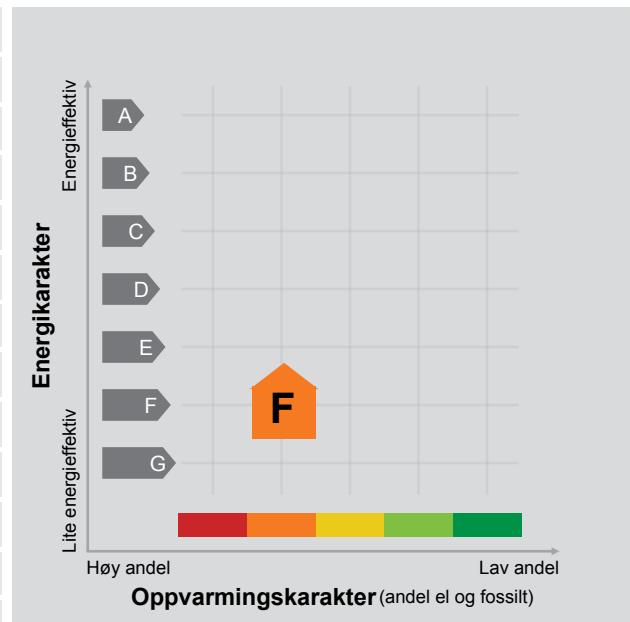
Elektrisk anlegg - [Sikringskap underetasje ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse underetasje ]

# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Langelandsveg 11
Postnummer	2213
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	334
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	45012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	37c6f751-2c24-4437-8a3f-e4660bf7c441
Dato	14.02.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1980
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	326
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Langelandsveg 11  
Postnummer: 2213  
Sted: KONGSVINGER  
Kommune: Kongsvinger  
Bolignummer: H0101  
Dato: 14.02.2024 13:24:37  
Energimerkenummer: 37c6f751-2c24-4437-8a3f-e4660bf7c441

Kommunennummer: 3401  
Gårdsnummer: 73  
Bruksnummer: 334  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 45012

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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



## **Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	66240004		
Adresse	Øvre Langelandsveg 11				
Postnr.	2213	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?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 -14 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	20395036		
Selger 1 Fornavn	Eva Therese	Etternavn	Aurdal		

## 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 Kommentar Men badene er ikke renovert - fra byggeår.

### 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Delvis tett sluk i bad 1.etg- løste seg ved hjelp av avløpsmiddel.

### 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

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 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 Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja 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  
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, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  Ved renovering av kjøkken. Jeg mener firmaet het Roverud elektriske.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  Renovering; nye kontakter, lyspunkter
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar  Jeg antar det, men har dessverre ikke tatt vare på den. Jeg er litt usikker på dette punktet fordi jeg ikke kjenner til regelverket her, men se pkt 14.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar  Det har blitt utført kontroll av offentlige myndigheter.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja 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 Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 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 Kommentar  Ikke som jeg kjenner til. Trodde det var parafin. Dette har jeg ikke kunnskap om. Jeg har aldri brukt parafin, eller olje så lenge jeg har bodd her. Men det er antakeligvis en tank nedgravd på tomten. Jeg har ikke tenkt på det fordi den aldri har vært i bruk. Jeg antar den må fjernes.
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 Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja 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 Kommentar Ikke så lenge jeg har bodd/eid huset.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 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 Kommentar

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Komfyr: defekt varmeelement vifte. For øvrig fungerer både komfyr og stekeplater.

Defekt utekran 1.etasje

Garasjeport: "trang" å åpne-den venstre garasjeporten

Markise stue: er gammel og ser ut til å være montert feil vei, men har fungert i alle år jeg har bodd her.

Kjølerommet har jeg aldri brukt, jeg vet derfor ikke om kjøling fungerer.

Vinduer: Et par vinduer har jeg ikke snudd helt rundt (såkalt husmorvinduer ?) fordi de virker "trange" så har jeg ikke presset på.

Kamin i underetasje er aldri brukt av eier (meg). Det finnes antakelig en tank på tomten som må fjernes.

Den ene store kjøkkenskuff er litt "trang".

Bad 1.etasje; "Åpent avløp" pga at et badekar ble fjernet for en del år siden.

Panelovn i gang 1.etasje er aldri vært i bruk. Er sannsynligvis defekt ? ellers er det byttet mange panelovner i huset, de siste årene har i hovedsak varmepumpe blitt brukt.

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 forsikringsselskapet, 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

# Nabolagsprofil

Øvre Langelandsveg 11 - Nabolaget Midtbyen - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

## Offentlig transport

🚶 Kirketorget	2 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	0.2 km
🚶 Kongsvinger stasjon	20 min 🚶
Linje F1, R14, 70	1.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚶

## Skoler

Langeland skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
353 elever, 23 klasser	1.1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	10 min 🚶
96 elever, 6 klasser	0.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
545 elever, 38 klasser	0.9 km
Øvrebyen videregående skole	2 min 🚶
450 elever, 17 klasser	0.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin...	9 min 🚶
90 elever, 3 klasser	0.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 EPA Markensplassen Kongsvinger	7 min 🚶
🚗 Markensvegen	8 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

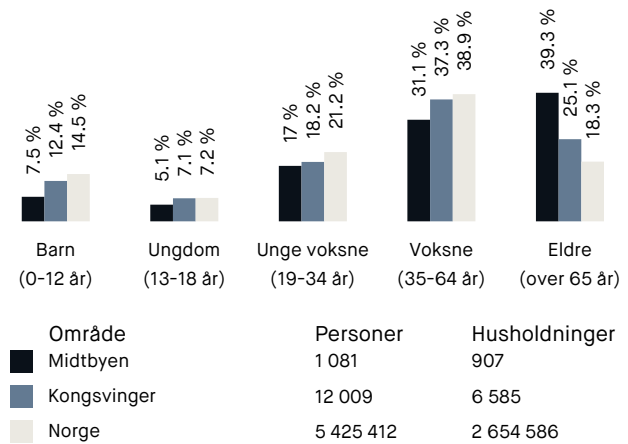
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
78 barn	0.9 km
Vangen barnehage (0-5 år)	26 min 🚶
55 barn	2 km
Marikollen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
60 barn	2.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Epa	6 min 🚶
Coop Extra Festningen	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

## Støynivået

Lite støynivå 84/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

## Sport

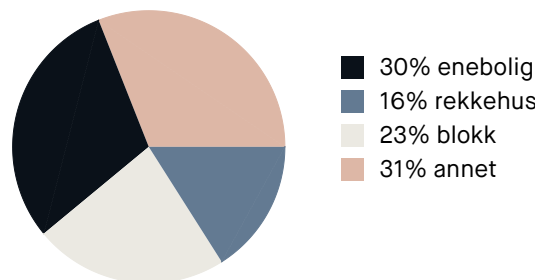
⚽ Hexumløkka ball-løkke 8 min 🚶  
Ballspill 0.6 km

⚽ Kongsvingerhallen, fotballhall/fler... 9 min 🚶  
Fotball, sandvolley 0.7 km

🚴 Kongsvinger Treningssenter 8 min 🚶

🚴 SKY Fitness Kongsvinger 22 min 🚶

## Boligmasse

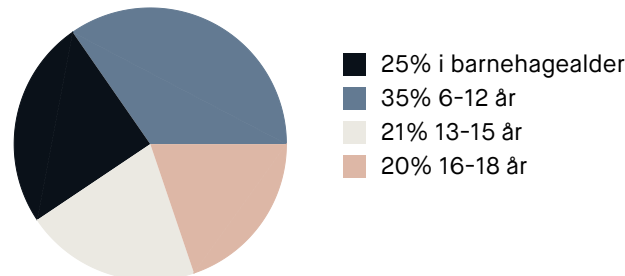


## Varer/Tjenester

📍 EPA Markensplassen 6 min 🚶

📍 Vitusapotek Kongsvinger 7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

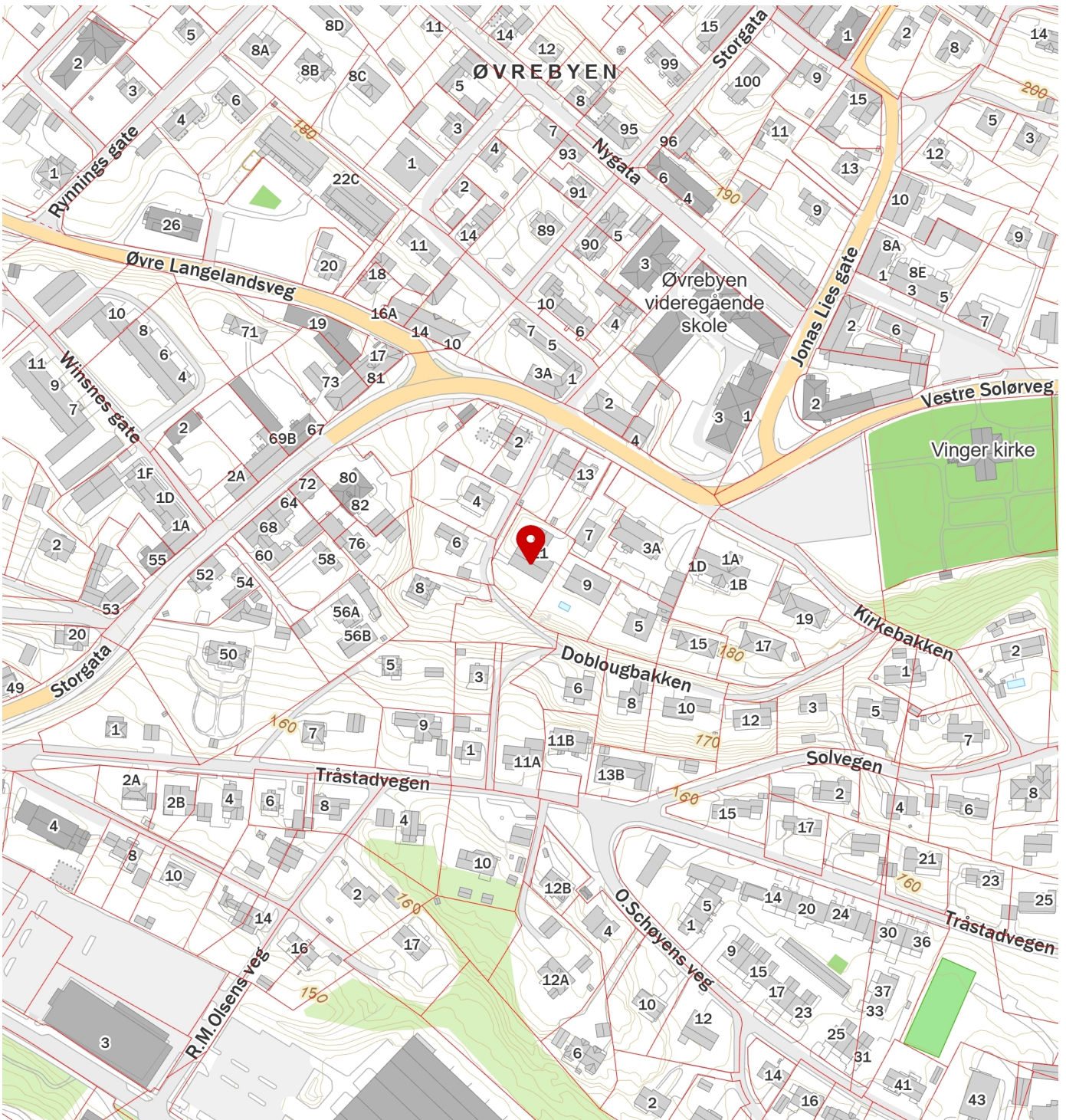
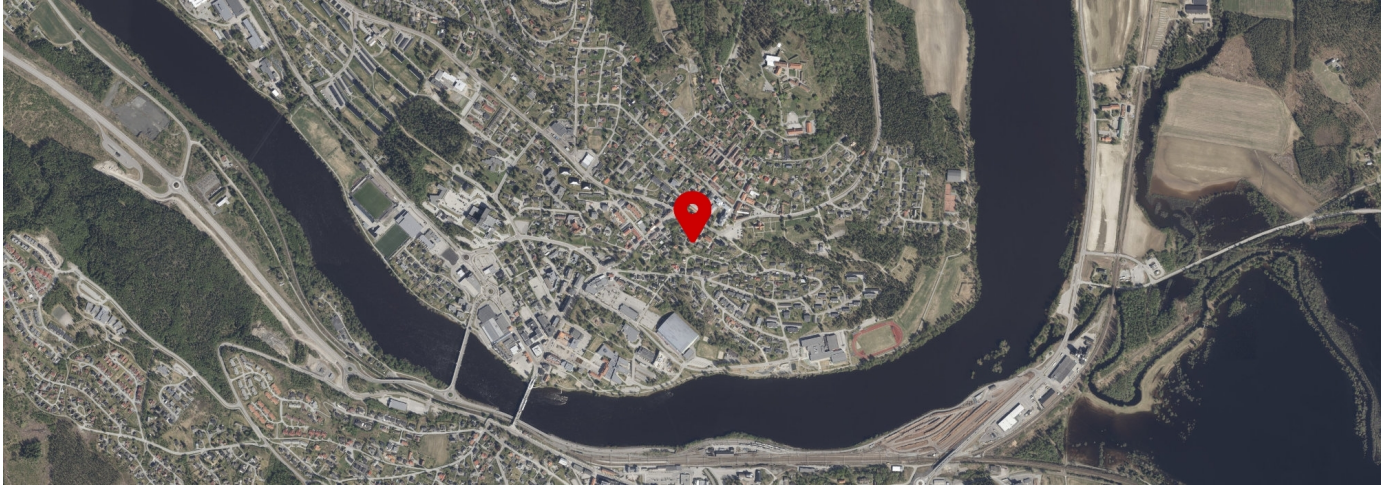


0% 59%

■ Midtbyen  
■ Kongsvinger  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



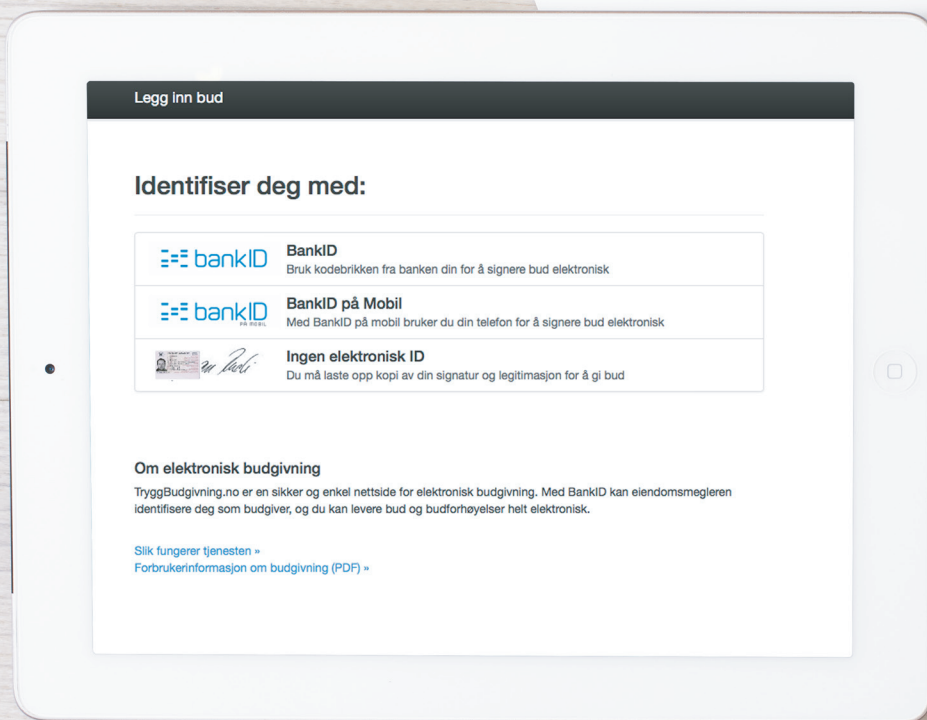


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3261568/jvqloaycfj>  
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



**Benedikte Fjøsne Dehli**

FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

92 82 33 21  
bfd@eie.no  
EIE Kongsvinger

# Premium rådgivning

## **EIE Kongsvinger**

Møt en eiendomsmegler på Kongsvinger med høy lokal kunnskap på Innlandet og Romerike.

Vi i EIE Kongsvinger 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. Verdivurdering 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)