



Æ

Tyrihansvegen 6

2212 Kongsvinger • Kongsvinger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jo Heiki Støve

EIENDOMSMEGLER

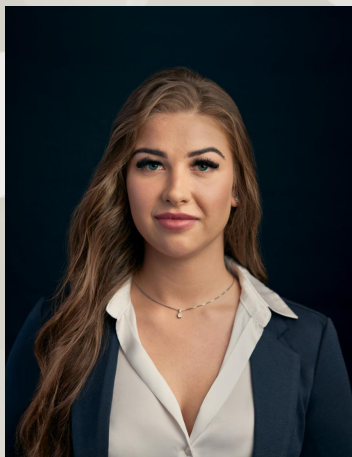
91 86 26 84

jhs@eie.no

EIE Kongsvinger

finne ditt nye hjem

E



Erdvile Stepana

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

92 26 84 95

ers@eie.no

EIE Lillestrøm

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	135

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

Tyrihansvegen 6, 2212 Kongsvinger

MATRIKKEL

Gnr. 49 Bnr. 106 i Kongsvinger kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 0 kvm består av:

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

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 133 kvm, Bruksareal: 149 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1983

TOMT

Eiet tomt 855 kvm

PRISANTYDNING

2 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Marius Rognstad Takstdato: 22.09.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,-))

kr 68 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 768 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 783 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 509 pr. år

EIER

Knut Arne Øverbye Oda-Connie E L Øverbye

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Tyrihansvegen 6!

EIE v/ Jo Heiki Støve har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen med hybel! Boligen ligger fint til i et veletablert boligfelt på Vangen, like utenfor Kongsvinger sentrum. Det er gangavstand til barnehage, og Langeland barneskole, samt kort vei til flotte turområder. Eiendommen er innholdsrik og har en spennende planløsning. Noe oppussing må påregnes.

Høydepunkter:

- Innholdsrik enebolig med hybel
- Spennende planløsning
- Solrik beliggenhet med koselig hage
- Fin utsikt
- Dobbeltgarasje
- Hyggelig og barnevennlig nabolag
- Godt med bodplass

PARKERING

Dobbeltgarasje på ca. 34 kvm, samt parkeringsmuligheter på tomten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Denne boligen ligger fint til i et veletablert boligfelt på Vangen, like utenfor Kongsvinger sentrum. Eiendommen har gangavstand til det aller meste, både til skole, barnehage, butikker og skog- og natur. Det er gangavstand til det stor handelsområdet på Langeland, med bla. Coop Extra, Rema 1000, Biltema, Plantasjen, Jysk og El-kjøp.

BEBYGGELSE

Området består av frittliggende småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 855 kvm

Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, trapper og biloppstillingsplass.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Nærmeste barneskole er Langeland skole (1-7 kl.) og ligger ca. 1,5 km unna boligen. Vangen barnehage (1-5 år) ligger ca. 500m unna boligen. Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 3,9 km unna boligen. Øvrebyen videregående skole ligger ca. 2,5 km unna boligen.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Bukkene Bruses veg og ligger ca. 400m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 3,8 km unna boligen.

FRITIDSTILBUD

På Vangen er det kort veg til flotte turområder i Bogeråsen. På sommereren er det fint å ta et bad i Bogerfløyta, og på vinterstid blir det kjørt opp fine skiløyper i regi Kil ski. Trenger du en pust i bakken på turen er det vaffel å få kjøpt på Skihytta store deler av året. Perfekt for den aktive familie.

Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m.

Innhold

INNEHOLDER

Enebolig over 3 plan 149 kvm BRA:

1. etasje 45 kvm BRA:

Entré, gang, to soverom, bad og bod.

Etasje U1 68 kvm BRA:

Stue, kjøkken, vaskerom og tre boder.

Etasje U2 36 kvm BRA:

Kjøkken, stue, bod (under trapp), gang, bad og soverom.

BYGGEMÅTE

Boligbygg oppført i 1983. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn, med tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdører med karm av tre, og tre-lags glass. En balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

PRIMÆRROM

Primærrom: 133 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 149 kvm

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Loftsetasje har gulvflate på ca. 52 kvm. Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 45 kvm.

Deler av arealet i bod i 1. etasje er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens arealberegning.

Bod under trapp i etasje U2 er ikke vurdert som S-rom grunnet lav romhøyde. Arealene er medregnet som en del av boligens P-rom.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Deler av etasjen er ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

BODER

Boligen har fem innvendige boder.

Standard

STANDARD

Kjøkken - 1. Etasje

Innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate av laminat og av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.

Kjøkken - Etasje U2

Innredning fra ukjent årstall med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående

kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel.

Bad - 1. Etasje

Baderom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Våtrommstapet på vegger. Takplater i himling. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

Bad - Etasje U2

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være delvis oppgradert i 2019 basert på datomerking på avløpsrør for servant. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt ved servant. Vegghengt baderomsmøbel med dører. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med gulvvarme belagt med gulvbelegg. Våtrommstapet på vegger. Takplater i himling. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Vannrør av ukjent type. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

Øvrige rom - 1. Etasje

Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg teppe. Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, panel og takplater. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

Øvrige rom - Etasje U1

Etasje U1 er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv, og det er stedvis synlig betong. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte tapetserte flater, veggplater, panel og takplater. Glatte innerdører og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Vedovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Øvrige rom - Etasje U2

Etasje U2 er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat, heltre gulv og vegg til vegg teppe. Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, veggplater, malt panel, panel og takplater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken - 1. Etasje:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av at gulv-/veggflater og innredningen bærer preg av alder/slitasje, og med tanke på alder på vann- og avløpsrør. Ventilatoren er defekt. Tiltak bør påregnes.

Kjøkken - Etasje U2:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper (krav etter TEK10) for å begrense eventuelle lekkasjer fra

vanninstallasjoner. Tiltak anbefales.

- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet (krav etter TEK10), noe som påvirker brannsikkerheten. Tiltak anbefales.

Bad - 1. Etasje:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er stedvis motfall på gulvflater rundt sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk (målt på tilfeldig sted) viste et motfall på 8 mm. Klemring i sluk er feilmontert (det er benyttet skruer som rustet). Det registreres en skade i våtromstapeten/membranen bak badekaret og en skadet pakning rundt rørgjennomføringen i vegg til badekararmaturet, noe som kan påvirke fuksikkerheten negativt. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak bør påregnes. Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 63,8 prosent, ved 17,7 celcius.

Bad - Etasje U2:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse/risiko og avvik fra gjeldende forskrifter. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Det er målt fall fra terskel til dusjkabinett på 8 mm. Fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tiliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets gulvflater.

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Innredningen har svelleskader. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert helt ned mot gulv og det er ikke benyttet hjørneprofiler i hjørnene. Redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt, og bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets registreerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Vaskerom:

- Helhetsvurdering: Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Klemring i sluk er feilmontert (det er benyttet skruer som ruster). Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 54,3 prosent, ved 17,8 celsius.

Øvrige rom - 1. Etasje:

- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
- Overflater vegger: Veggflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
- Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Innerdører: Dørbladet på samtlige av dørene kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at dørene henger når dem åpnes og lukkes.
- Annet: Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Øvrige rom - Etasje U1:

- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
- Spesielle observasjoner: Synlige fuktmerker på trebjelker i stue (ved yttervegg) er registrert. Til informasjon: Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i trebjelke ved synlige fuktmerker (piggmåling: 9,0 vektprosent). Skjulte eller bakenforliggende skader kan likevel ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendige.
- Overflater vegger: Skråriss observert på mur bak ildsted. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i konstruksjonen. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser.
- Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasje U1 har

enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. I tillegg vurderes gulvet stedvis å være tilfarergulv (opplettet gulv). Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 64,3 prosent, ved 16,9 celsius. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det observeres bruk av papp i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for muggdannelser. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Tilstanden inne i resterende deler av konstruksjonen er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Etasje U2:

- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvaliteten. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Det bør etableres en permanent effektiv ventilasjonsløsning.
- Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale i stue er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasje U2 har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. I tillegg vurderes gulvet å være et tilfarergulv (opplettet gulv). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Relativ fuktighet ble målt til 78,0 prosent, ved 15,9 celsius. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det observeres bruk av papp i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for muggdannelser. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen vurderes til å være en medvirkende årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendige.
- Annet: Bod under trapp (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom. TGIU: Deler av overflatene i kjellerstue og bod under trapp var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder inventar. Ytterligere

undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft:

- Inspeksjonsmulighet: Det er lagret store mengder gjenstander på loftet ved befaringsstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt. Basert på ovennevnte forhold er TG2 valgt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue: - Skorsteiner inne i boligen: Det observeres en skade i pipa på kaldtloftet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig bør påregnes. Tiltak kan bli nødvendig.

Innvendige trapper - Etasje U2 - Etasje U1:

- Innvendige trapper: Trappen er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Innvendige trapper - Etasje U1 - 1. etasje:

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav. Trappen er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Trappen har synlige skjevheter. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra den ene til den andre siden av ett trappetrinn. Målingen ble foretatt på et tilfeldig trappetrinn. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om etasjeskiller - Etasje U1.

Etasjeskiller - 1. etasje:

- Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter på soverom (øst) og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 27 mm på soverom, og 12 mm over en avstand på 2 meter i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent, men forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om etasjeskiller - Etasje U1.

Etasjeskiller - Etasje U1:

- Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue og på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 35 mm i stue, og 25 mm på kjøkken. Eksakt årsak er ukjent, men setninger/bevegelser i konstruksjonen kan ikke utelukkes. For å bekrefte eller avkrefte ev. negativ utvikling, anbefales ytterligere undersøkelser.

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

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Brorparten av boligens vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker. Samlestokker for rør-i-rør systemet er montert uten fuktsikring (f.eks. i vannfordelerskap eller med automatisk

vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår vannskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak anbefales.

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Deler av boligens avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Helhetsvurdering: Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, og det ble observert stedvise råteskader. Det er ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak.

Dører og vinduer:

- Dører: Balkongdør på kjøkken: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.
- Vinduer: Vinduer m. omramming har varierende slitasjegrad. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde uten synlige skader av større betydning, andre vinduer har i tillegg tegn til råteskader. Tiltak bør påregnes.

Terrasse:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og stedvise skader. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Søyle i tre står delvis gravd ned i grunnen, noe som vil forkorte levetiden på materialet. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, avvik fra dagens forskrift. Tiltak bør påregnes.

Inngangsparti, hovedinngang:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Inngangsparti med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Trappa står delvis gravd ned i grunnen, noe som vil forkorte levetiden på materialet. Restlevetiden er usikker.

Inngangsparti, kjøkken:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Inngangsparti med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Restlevetiden er usikker.

Platting:

- Platting: Terrassebord har stedvis høy slitasjegrad og råteskader. Tiltak må påregnes. Markise bærer preg av slitasje/elde. Restlevetiden er usikker.

Grunnmur, fundamenter:

- Grunnmur: Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser. Avskalling av murpuss observeres på grunnmuren under terrasse. Eksakt årsak er ukjent. TGIU: Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Annet: Ventil i grunnmuren har kort ingen til terrenget, noe som kan føre til at overvann kommer inn i gjennom luka. Tiltak anbefales.

Dobbelgarasje:

- Helhetsvurdering: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Yttertaket har symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Det registreres store mengder mosevekster på yttertaket, noe som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Nederste delen av en vindski er brekt av. Innsetningsdetaljer rundt vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Loft - uinnredet / råloft:

- Overflater vegger/undertak: Det er synlige fuktmerker på undertaket rundt pipa og nedover selve pipa på kaldloftet. Det ble målt betydelig høyt fuktinnhold i undertaket (piggmåling: 21,0 vektprosent). Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. Skjulte eller bakenforliggende skader har med høy sannsynlighet oppstått. Eksakt årsak er ikke kjent, men lekkasje i taktekingen/tettedetaljer rundt pipa vurderes til å være en sannsynlig årsak. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om yttertak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Strakstiltak må iverksettes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon/skader i taktekingen er registrert. Se avsnitt om loft - uinnredet. TG3 er valgt for å belyse at takets levetid er overskredet og må byttes. Det registreres enkelte riss/sprekker i pipa. Det er ikke etablert utvendig beskyttelse mot regnvann i pipeløpet. Snøfangerutstyr er ikke etablert. Nedløpsrør for takvann har i en skjøt glidd fra hverandre. For at det skal dannes

et komplett bilde av forholdet/omfanget, anbefales ytterligere undersøkelser. Strakstiltak må iverksettes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Utvendige trapper - Div. trapper i tømmer:

- Helhetsvurdering: Trappetrinnene har store skjevheter og det registreres flere større råteskader. På grunn av tilstand og sikkerhetsmessige årsaker er TG3 valgt for å belyse at trappenes levetid er passert. Strakstiltak bør iverksettes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving av eksisterende trapper og etablering av nye. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdeler tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drens-systemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengefallet rundt grunnmuren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra bygningen. Vann fra yttertaket er stedvis ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnitt om rom under terreng - Etasje U2. Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen i denne bygningen til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger brukstillatelse datert 19.04.1983.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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.

OPPVARMING

Vedovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 509 pr. år

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

Kommunale avgifter fakturert i 2022:

Eiendomsskatt kr. 4 701,00,-

Feiing kr. 650,00,-

Renovasjon kr. 3 350,00,-

Avløp kr. 5 821,40,-

Vann kr. 4 985,76

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til årlig kr. 4 701,00,- og er inkl. i de kommunale avgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Polisenummer: 9413538

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 671 810,- Som sekundærbolig Kr. 2 418 516,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Fiberlinje fra Eidsiva og TV fra Altibox i hus, Eget abo må tegnes.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Samlestokker for rør-i-rør system er plassert i bod under trapp. Varmtvannsbereder på 227L (fra ukjent eksaktårstall) plassert bod under trapp. Mekanisk avtrekk på bad i U2 med avtrekksvifte.

DIVERSE

Opprinnelige byggetegninger avviker noe fra hvordan boligen fremstår i dag.

Rominndelingene er forandret noe i forhold til de opprinnelige byggetegningene.

For øvrig oppfordres interessenter til å se på originale byggetegninger, som ligger tilgjengelig hos eiendomsmegler.

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun faglært. Firmanavn: Kongsvinger rørleggerservice.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørleggerarbeid kjøkken og bad i hybel ca. 2019.

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

Ja. Kommentar: Bør dreneres i følge takstmann.

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?

Ja. Kommentar: Enkelte riss/sprekker i pipen. Det er ikke etablert utvendig beskyttelse mot regnvann i pipeløpet.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Kommentar: Små skjevheter, se takstrappport.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Kommentar: Liten skade på vindski. Symptomer på yttertakets må byttes pga. slitasje og alder.

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: Hagen og Linstad.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: El-arbeid ifm. hybeldel i ca. 2019.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Ja.

20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Kommentar: Hybeldel er ikke byggesøkt.

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

Ja. Kommentar: Kjeller er ombygget til hybeldel.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Kommentar: Det foreligger brukstillatelse datert 19.04.1983.

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Utdrag fra grunnboken:

1981/637-2/13 Best. om vann/kloakkledn.

27.01.1981

Med flere bestemmelser

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Huset har en hybel nede med dør i mellom denne og hoveddelen slik at hele huset enkelt kan disponeres som en enhet. Det gjøres oppmerksom på at hybelen ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

REGULERING

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

ODEL OG KONSESJON

Nei.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,-))

kr 68 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 768 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 783 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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.7 000)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Tilrettelegging (Kr.9 900)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Foto - utbilder (Kr.1 000)

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

Markedspakke 1 (Kr.14 900)

Løfting finn.no x2 a`1750,- x1 a`2500 (Kr.6 000)

Oppgjør (Kr.5 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 700 000,-) (Kr.47 250)

Totalt kr. (Kr.106 717)

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.

OPPDRAKSNUMMER

66-23-0051

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE

stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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 bygningssakkyndig 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 dekningsalg 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Romeriksmegleren AS
EIE Kongsvinger
Org. nr: 976320492
Røde Korsvegen 4
2208 Kongsvinger
Tlf: 91 86 26 84

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jo Heiki Støve

SAKSBEHANDLERE

Jo Heiki Støve
EIE Kongsvinger
Eiendomsmegler
Mob: 91 86 26 84 / E-post: jhs@eie.no

Erdvile Stepana
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 92 26 84 95
[/ E-post: ers@eie.no

DITT NYE
HJEM?























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

























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





















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













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

EIE eiendomsmegling





























**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









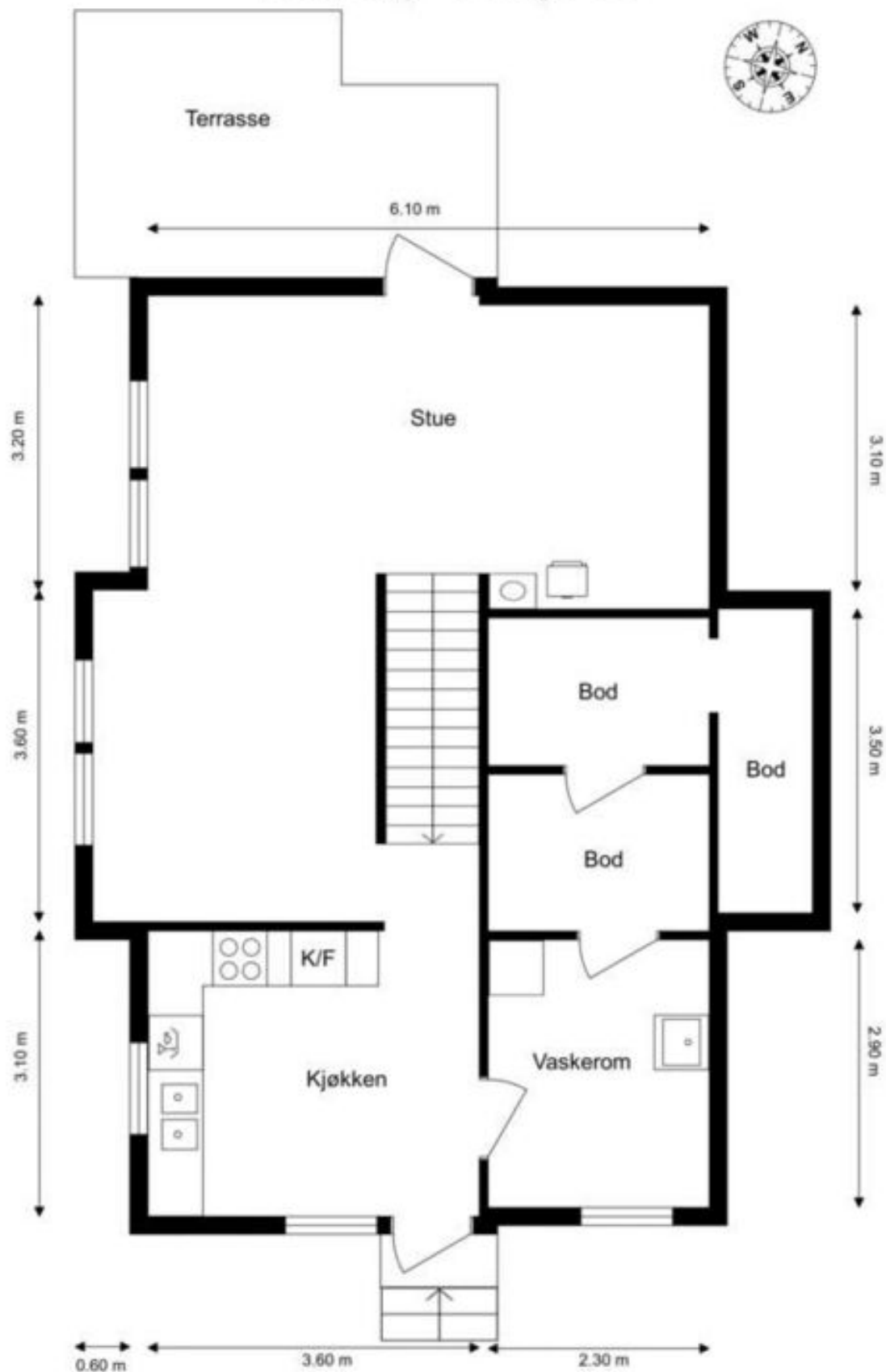
Enebolig - 1. etasje



Ordernr. 15035013

Tyrihansvegen 6, 2212 Kongsvinger

Enebolig - Etasje U1



Ordernr. 15035013

 **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.



Ordernr. 15035013



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

EIE eiendomsmegling



























INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tyrihansvegen 6
2212 Kongsvinger
Gnr./Bnr.: 49/106
Kongsvinger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 149 m² (P-rom: 133 m²/S-rom: 16 m²)
Dobbelgarasje
Bruksareal: 34 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 34 m²)

Befaring

Befaringsdato: 22.09.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Marius Rognstad

Mobil: 91119851

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 trafikklysets 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	22.09.2023
Referansenummer	15035013
Meglerforetakets oppdragsnummer	66-23-0051
Hjemmelshaver/selger	Jeanette Elisabeth Øverbye/Knut Arne Øverbye
Bygningssakkyndig inspektør	Marius Rognstad
Tilstede på befaringen	Jeanette Elisabeth Øverbye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	04.10.2023 10.12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tyrihansvegen 6
Postnummer/sted	2212 Kongsvinger
Kommune	3401 - Kongsvinger
Gnr./Bnr.:	49/106
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1983		
Dobbelgarasje	1987		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Vangen, Kongsvinger kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, trapper og biloppstillingsplass. Frittstående dobbelgarasje.

Boligbygg oppført i 1983. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn, med tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og tre-lags glass. En balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Vedovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bod og bad.

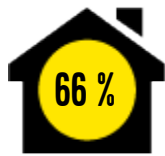
Etasje U1: Stue, kjøkken, vaskerom og tre boder.

Etasje U2: Kjøkken, stue, bod (under trapp), gang, bad og soverom.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad, 1. etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad, Etasje U2		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - 1. etasje		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Etasje U2		Vannrør	11	
		Annet	11	
Øvrige rom - 1. etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Etasje U1		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Spesielle observasjoner	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Etasje U2		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Annet	14	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	15	
		Overflater vegger/undertak	15	Kr 0 - 10 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.		Skorsteiner inne i boligen	15	
Innvendige trapper - Etasje U2 - Etasje U1		Innvendige trapper	16	
Innvendige trapper - Etasje U1 - 1. etasje		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - Etasje U1		Skjevhetmåling	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	18	
Dører og vinduer		Vinduer	19	
		Dører	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	19	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Inngangsparti, hovedinngang		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Inngangsparti, kjøkken		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
Terrasser / platting på terreng - Platting		Platting	20	
Utvendige trapper - Div. trapper i tømmer		Helhetsvurdering	20	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	21	
		Annet	21	
Drenering		Helhetsvurdering	21	Kr 10 000 - 50 000
Frittstående byggverk - Dobbelgarasje		Helhetsvurdering	22	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Etasje U2	36	36	0	Kjøkken, stue, bod (under trapp), gang, bad og soverom.	
Etasje U1	68	53	15	Stue, kjøkken og vaskerom.	Tre boder.
1. etasje	45	44	1	Entré, gang, to soverom og bad.	Bod.
SUM	149	133	16		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Dobbelgarasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	34	0	34		Garasje.
SUM	34	0	34		

Kommentarer til areal

Loftsetasje har gulvflate på ca. 52 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 45 m2.

Deler av arealet i bod i 1. etasje er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens arealberegning.

Bod under trapp i etasje U2 er ikke vurdert som S-rom grunnet lav romhøyde. Arealene er medregnet som en del av boligens P-rom.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Deler av etasjen er ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrum (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringsstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

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.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad, 1. etasje

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Våtrommstapet på vegger.
Takplater i himling.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er stedvis motfall på gulvflater rundt sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk (målt på tilfeldig sted) viste et motfall på 8 mm. Klemring i sluk er feilmontert (det er benyttet skruer som ruster). Det registreres en skade i våtromstapeten/membranen bak badekaret og en skadet pakning rundt rørgjennomføringen i vegg til badekararmaturet, noe som kan påvirke fuktsikkerheten negativt. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak bør påregnes.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Relativ fuktighet ble målt til 63,8 prosent, ved 17,7 celcius.

Våtrom - Bad, Etasje U2

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være delvis oppgradert i 2019 basert på datomerking på avløpsrør for servant.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Baderomsplater på vegger.

Malte flater i himling.

Vegghengt servantinnredning med dør.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil og stikkontakt ved servant.

Vegghengt baderomsmøbel med dører.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse/risiko og avvik fra gjeldende forskrifter. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Det er målt fall fra terskel til dusjkabinett på 8 mm. Fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tiliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets gulvflater.

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Innredningen har svelleskader. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert helt ned mot gulv og det er ikke benyttet hjørneprofiler i hjørnene. Redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt, og bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Gulvflate med gulvvarme belagt med gulvbelegg.

Våtrommstapet på vegger.

Takplater i himling.

Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur.

Vannrør av ukjent type.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Klemring i sluk er feilmontert (det er benyttet skruer som rustet). Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Relativ fuktighet ble målt til 54,3 prosent, ved 17,8 celcius.

Kjøkken - 1. etasje

Innredning fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av at gulv-/veggflater og innredningen bærer preg av alder/slitasje, og med tanke på alder på vann- og avløpsrør. Ventilatoren er defekt. Tiltak bør påregnes.

Kjøkken - Etasje U2

Innredning fra ukjent årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malt panel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper (krav etter TEK10) for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Tiltak anbefales.

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet (krav etter TEK10), noe som påvirker brannsikkerheten. Tiltak anbefales.



TGIU

Innredning

Benkeplaten var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder gjenstander. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, panel og takplater.
Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på samtlige av dørene kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at dørene henger når dem åpnes og lukkes.
	Annet	Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Etasje U1

Etasje U1 er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv, og det er stedvis synlig betong.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte tapetserte flater, veggplater, panel og takplater.
Glatte innerdører og profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Vedovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
	Spesielle observasjoner	Synlige fuktmerker på trebjelker i stue (ved yttervegg) er registrert. Til informasjon: Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i trebjelke ved synlige fuktmerker (piggmåling: 9,0 vektprosent). Skjulte eller bakenforliggende skader kan likevel ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
	Overflater vegger	Skråriss observert på mur bak ildsted. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i konstruksjonen. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasje U1 har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. I tillegg vurderes gulvet stedvis å være tilfarergulv (opplettet gulv). Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 64,3 prosent, ved 16,9 celsius. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørking). Det observeres bruk av papp i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for muggdannelser. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Tilstanden inne i resterende deler av konstruksjonen er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Annet	Deler av overflatene i bodene var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder inventar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Etasje U2

Etasje U2 er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat, heltre gulv og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, veggplater, malt panel, panel og takplater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvaliteten. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Det bør etableres en permanent effektiv ventilasjonsløsning.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale i stue er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasje U2 har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. I tillegg vurderes gulvet å være et tilfarergulv (opplektet gulv). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Relativ fuktighet ble målt til 78,0 prosent, ved 15,9 celsius. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det observeres bruk av papp i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for muggdannelser. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Skulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen vurderes til å være en medvirkende årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
	Annet	Bod under trapp (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og er derfor ikke å betrakte som et våtrom. TGIU: Deler av overflatene i kjellerstue og bod under trapp var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder inventar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige takstoler.

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

Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Det er lagret store mengder gjenstander på loftet ved befaringsstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt. Basert på ovennevnte forhold er TG2 valgt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	---------------------	---

 TG 3	Overflater vegger/undertak	Det er synlige fuktmerker på undertaket rundt pipa og nedover selve pipa på kaldtloftet. Det ble målt betydelig høyt fuktinnhold i undertaket (piggmåling: 21,0 vektprosent). Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. Skjulte eller bakenforliggende skader har med høy sannsynlighet oppstått. Eksakt årsak er ikke kjent, men lekkasje i taktekkingen/tettedetaljer rundt pipa vurderes til å være en sannsynlig årsak. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om yttertak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Strakstiltak må iverksettes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	----------------------------	---

 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærren ble ikke kontrollert grunnet redusert tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------------------------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Elementpipe fra byggeår.Vedovn i stue.

Elementpipe fra byggeår.
Vedovn i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres en skade i pipa på kaldtloftet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig bør påregnes. Tiltak kan bli nødvendig.
---	----------------------------	---

Innvendige trapper - Etasje U2 - Etasje U1

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2	Innvendige trapper	Trappen er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
--	------	--------------------	---

Innvendige trapper - Etasje U1 - 1. etasje

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2	Innvendige trapper	Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav. Trappen er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Trappen har synlige skjevheter. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra den ene til den andre siden av ett trappetrinn. Målingen ble foretatt på et tilfeldig trappetrinn. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om etasjeskiller - Etasje U1.
--	------	--------------------	---

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom (øst) og gang.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter på soverom (øst) og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 27 mm på soverom, og 12 mm over en avstand på 2 meter i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent, men forholdet bør sees i sammenheng med avsnitt om etasjeskiller - Etasje U1.
--	------	----------------	--

Etasjeskiller - Etasje U1

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i stue og på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 35 mm i stue, og 25 mm på kjøkken. Eksakt årsak er ukjent, men setninger/bevegelser i konstruksjonen kan ikke utelukkes. For å bekrefte eller avkrefte ev. negativ utvikling, anbefales ytterligere undersøkelser.
--	------	----------------	---

Etasjeskiller - Etasje U2

Støpt gulv mot grunn med tilfarergulv.
Følgende rom er målt: Soverom (øst) og gang.

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

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Samlestokker for rør-i-rør system er plassert i bod under trapp.
Varmtvannsbereder på 227L (fra ukjent eksaktårstall) plassert bod under trapp.
Mekanisk avtrekk på bad i U2 med avtrekksvifte.

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

Hovedstoppekran

TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det
som er inkludert i andre
rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Brorparten av boligens vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Samlestokker for rør-i-rør systemet er montert uten fuktsikring (f.eks. i vannfordelerskap eller med automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår vannskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Deler av boligens avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

Etasje U1: I stue er takhøyden målt til 2,24 - 4,87 meter (skråtak) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter.

Etasje U2: I gang er takhøyden målt til 2,20 meter og på bad er takhøyden målt til 2,18 meter.

Bad i etasje U2 har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré og i bod under trapp.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt huseier:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, og det ble observert stedvise råteskader. Det er ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdører med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
En balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).



TG 2

Vinduer

Vinduer m. omramming har varierende slitasjegrad. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde uten synlige skader av større betydning, andre vinduer har i tillegg tegn til råteskader. Tiltak bør påregnes.

Dører

Balkongdør på kjøkken: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig tekket med shingel fra byggeår.
Pusset pipe.
Renner og nedløp i metall.



TG 3

Helhetsvurdering

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon/skader i taktekingen er registrert. Se avsnitt om loft - uinnredet. TG3 er valgt for å belyse at takets levetid er overskredet og må byttes. Det registreres enkelte riss/sprekker i pipa. Det er ikke etablert utvendig beskyttelse mot regnvann i pipeløpet. Snøfangerutstyr er ikke etablert. Nedløpsrør for takvann har i en skjøt glidd fra hverandre. For at det skal dannes et komplett bilde av forholdet/omfanget, anbefales ytterligere undersøkelser. Strakstiltak må iverksettes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse

Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse på ca. 13 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,76 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Terrassen har utebelysning.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde og stedvise skader. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Søyle i tre står delvis gravd ned i grunnen, noe som vil forkorte levetiden på materialet. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, avvik fra dagens forskrift. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Inngangsparti, hovedinngang

Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Inngangsparti med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Trappa står delvis gravd ned i grunnen, noe som vil forkorte levetiden på materialet. Restlevetiden er usikker.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Inngangsparti, kjøkken

Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Inngangsparti med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Skjevheter i konstruksjonen registreres, og kan tyde på setninger i grunnen. Restlevetiden er usikker.
---	---	--

Terrasser / platting på terreng - Platting

Utgang fra stue til sørvestvendt platting på ca. 21 m2.
Platting i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Plattingen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

 TG 2	Platting	Terrassebord har stedvis høy slitasjegrad og råteskader. Tiltak må påregnes. Markise bærer preg av slitasje/elde. Restlevetiden er usikker.
---	----------	--

Utvendige trapper - Trapp ned til platting

Utvendig trapp i tre med håndløper i tre.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

Utvendige trapper - Div. trapper i tømmer

Tre utvendig trapper av tre.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 3	Helhetsvurdering	Trappetrinnene har store skjevheter og det registreres flere større råteskader. På grunn av tilstand og sikkerhetsmessige årsaker er TG3 valgt for å belyse at trappenes levetid er passert. Strakstiltak bør iverksettes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving av eksisterende trapper og etablering av nye. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Grunnmur	Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser. Avskalling av murpuss observeres på grunnmuren under terrasse. Eksakt årsak er ukjent. TGIU: Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Annet	Ventil i grunnmuren har kort ingen til terrenget, noe som kan føre til at overvann kommer inn i gjennom luka. Tiltak anbefales.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdeler tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drenssystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengefallet rundt grunnmuren vurderes stedvis til å ikke være tilstrekkelig for å lede vann vekk fra bygningen. Vann fra yttertak er stedvis ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnitt om rom under terreng - Etasje U2. Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen i denne bygningen til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
---	---

Frittstående byggverk - Dobbelgarasje

Frittstående dobbelgarasje.
Innsiden er oppmålt til ca. 34 m2.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.
Gulvflater av steinmasser.
Konstruksjonen er uisolert.

 TG 2 Helhetsvurdering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningen. Yttertaket har symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Det registreres store mengder mosevekster på yttertaket, noe som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Nederste delen av en vindski er brekt av. Innsetningsdetaljer rundt vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt-, plan og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	I følge selger 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	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 20.09.2023.

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 bygningsskader, 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. Framskreden 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, innredningsmulighet (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 fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke-autorisert 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.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk - Bad, 1. etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk - Vaskerom]



Spesielle observasjoner - [Fuktmerker på trebjelke - Stue, Etasje U1]



Overflater vegger - [Skråriss i vegg bak ildsted]



Overflater vegger/undertak - [Fuktmerker rundt gjennomføring av pipe og skade på elementpipe - Kaldloft]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap - Entré]



*Forenklet vurdering av det elektriske anlegget -
[Sikringsskap - Bod under trapp]*



Vinduer - [Slitasje og råteskade - Vindu]



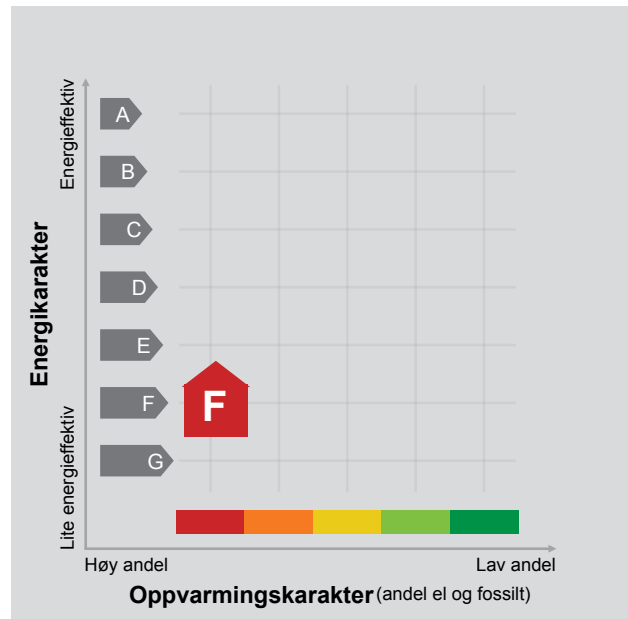
Grunnmur - [Skråriss/vertikalriss på grunnmur]



Annet - [Luftteventil i grunnmur]

ENERGIATTEST

Adresse	Tyrihansvegen 6
Postnummer	2212
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	45985
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1ab32ecb-9c82-472d-8f5a-4dbf43e5131c
Dato	20.09.2023



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.

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 innetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tyrihansvegen 6
Postnummer: 2212
Sted: KONGSVINGER
Kommune: Kongsvinger
Bolignummer: H0101
Dato: 20.09.2023 9:07:28
Energimerkenummer: 1ab32ecb-9c82-472d-8f5a-4dbf43e5131c

Kommunennummer: 3401
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 106
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 45985

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	66230051
Adresse	Tyrihansvegen 6		
Postnr.	2212	Sted	Kongsvinger
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	ØVERBYE KNUT ARNE, ØVERBYE ODA-CONNIE E L
Når kjøpte du boligen?	1983	Hvor lenge har du bodd i boligen?	40
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	9413538
Selger 1 Fornavn	Jeanette Elisabeth	Etternavn	Øverbye

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

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

Kongsvinger rørleggerservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggerarbeid kjøkken og bad i hybel ca. 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ 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

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

Bør dreneres i følge takstmann.

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

Enkelte riss/sprekker i pipen. Det er ikke etablert utvendig beskyttelse mot regnvann i pipeløpet.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Små skjevheter, se takstrapport.

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 Liten skade på vindski. Symptomer på yttertaket må byttes pga. slitasje og alder.

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

El-arbeid ifm. hybeldel i ca. 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid 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

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 Hybeldel er ikke byggesøkt.

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 Kjeller er ombygget til hybeldel.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger brukstillatelse datert 19.04.1983.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 27/10/2023 12:38:37 (EES-versjon: 2)

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3254211/zuzwkiygsh>
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 avvike 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.



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	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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 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.

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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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



Jo Heiki Støve

EIENDOMSMEGLER

91 86 26 84

jhs@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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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



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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no