

aktiv.



Ekornvegen 26, 2213 KONGSVINGER

**Meget pen og velholdt 3-roms i
1.etasje * Gode sol- og
utsiktsforhold * Gangavstand til
det meste**



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 146 054,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 247 294,-
Felleskostn.: Kr 5 692,-
Selger: Toril Margrete Roos
Oddbjørn Roos

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 74/82 kvm
Tomtstr.: 9224 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 63
Gnr. 53, bnr. 79
Gnr. 52, bnr. 63
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1202240178

Meget pen og velholdt 3-roms i 1. etasje

Her kan vi ønske velkommen til en fin 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig borettslag på Tråstad. Gode sol- og utsiktsforhold.

Leiligheten er i 1. etasje og fremstår som godt vedlikeholdt og med et moderne look. Nyere kjøkken med integrerte hvitevarer og spiseplass, hyggelig stue med varmepumpe og peisovn, to fine soverom hvor hovedsoverom har tilstøtende walk-in closet, lite wc-rom, pent bad med dusjkabinett og vaskerom. Leiligheten har to bodere i kjeller.

Garasje i felles anlegg. Pent opparbeidede fellesarealer.

I nærområdet er det gode tur- og aktivitetsmuligheter med oppmerkede turløyper i den nærliggende skogen og på strandpromenaden ved Glomma.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



Meget pen kjøkkeninnredning fra 2022 med melaminbelagte skrog og glatte fronter.



Velkommen inn!

Pent kjøkken med Integreerte hvitevarer som mikroovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

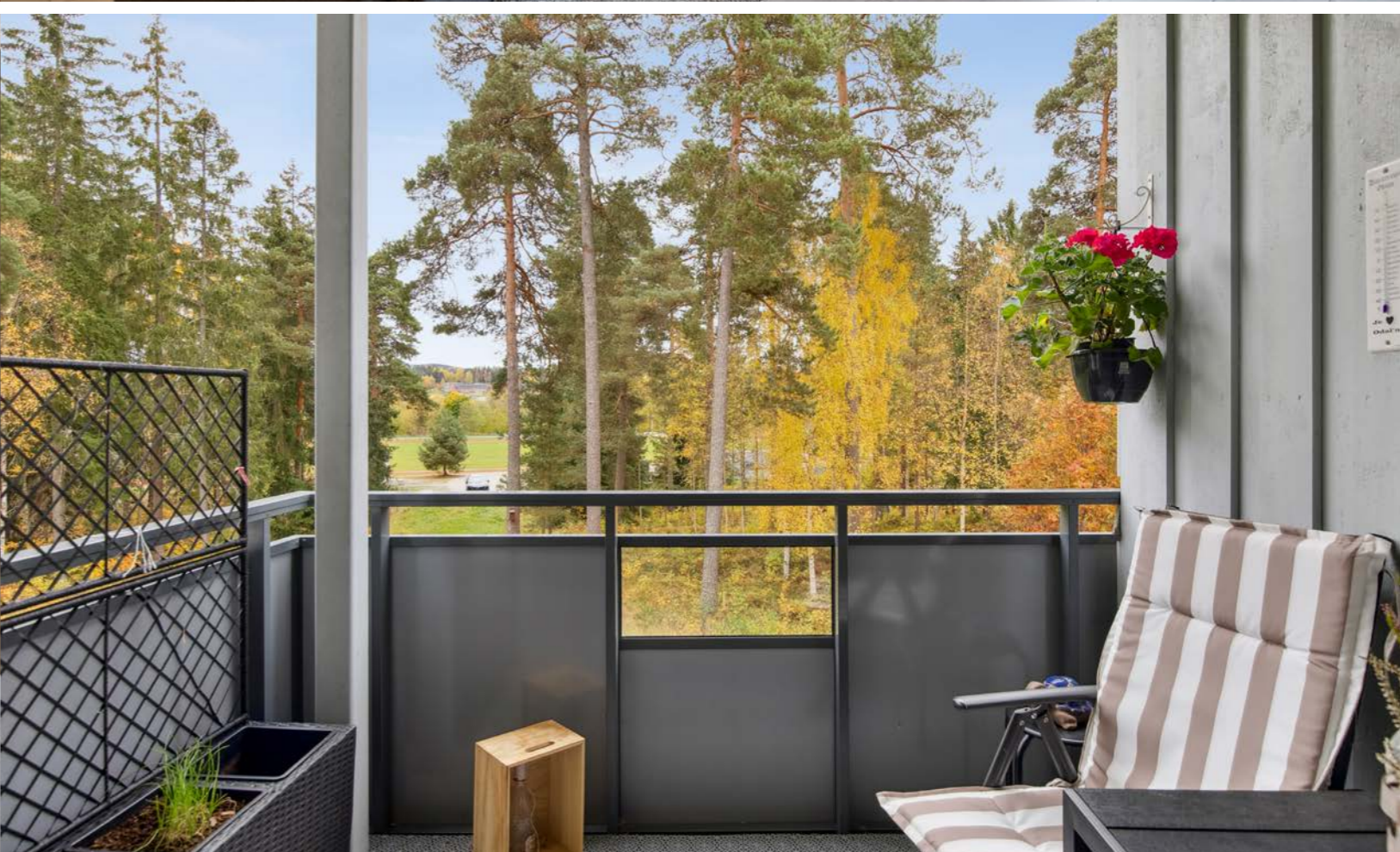
Koselig spiseplass på kjøkkenet.



Lys og trivelig stue

Koselig stue med god plass til både spisebord og sofahjørne. Den gode varmen får man fra varmepumpe og peisovn. Fra stue er det utgang til overbygd balkong hvor man kan kose seg på lange og varme dager.







Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverom har tilknytning til walk-in closet.

Lite wc-rom og pent bad med dusjkabinett.





Dusjkabinett på badet.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og her er varmtvannsberederen også plassert.

Opparbeidede fellesarealer .





Pent opparbeidede fellesarealer.

Garasje i felles anlegg.

Kort vei til fine turområder!



Plantegning

1. etasje



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

EFXIT



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

BRA-i: 74 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9224 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i svakt skrånende terreng mot syd og er pent opparbeidet med plen, trær og diverse prydbusker og beplantning.

Asfalterte internveier/biloppstillingsplasser.

Hjemmelshaver til festetomten er

Det Seebergske sameie.

Hjemmel til festerett er Kongsvinger kommune.

Hjemmel til fremfesterett er Tråstad Øst borettslag.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet i enden av blindvei, i et veletablert og barnevennlig borettslag på Tråstad.

I nærområdet er det gode tur- og aktivitetsmuligheter med oppmerkede turløyper i den nærliggende skogen og på strandpromenaden ved Glomma. På nedsiden av borettslaget er det idrettsplass med bl.a. fotballbaner, tennisbane og friidrettsanlegg.

Til sentrum bruker man ca. 10 minutter til fots. Der finner man de fleste bymessige fasiliteter som bl.a. kjøpesenter, svømmehall, serveringssteder, kino/teater, dagligvareforretninger og diverse spesialforretninger. Videre er det gangavstand til barnehager, barneskole og Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) som ligger på Tråstad.

Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det ca 96 km til Oslo, ca 68 km til Gardermoen og ca 45 km til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leilighet i 1. etasje i lavblokk fra 1968. Leiligheten disponerer en garasje i rekke og to boder i kjelleretasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 1,7 km). Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

Eiendommen sokner til Langeland barneskole 1.-7. kl. (ca 1,9 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole/KUSK 8.-10. kl. som ligger kun 400 m fra boligen.

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Eiendommen har gangavstand til det aller meste. Perfekt for den aktive familie. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en gå-/løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass med bybuss en gang i timen i tidsrommet 06-21.

Ca 2 km til Kongsvinger stasjon med gode togforbindelser til bl.a Oslo og til Sverige.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms leilighet i blokkbebyggelse fra 1968. Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm.

Elektrisk markise over stuevindu.

Slett inngangsdør, EI30 med kikkehull.

Eldre malt terrassedør med 2-lags isolerglass.

Takoverbygget veranda med betonggulv med plastheller.

Rekkverk i lakkerte stålplater og et mindre glassfelt.

Garasje på 16 m² fra 2009 i felles anlegg.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med stående panel, malt i 2017.

Tette skillevegger.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med elektrisk motor.

Tilrettelagt for el-bil lader.

Verditakst

Kr 2 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 10.1: Har det vært utført arbeid på takteking/

takrenner/beslag? Ja - Ny takteking

Pkt 10.2: Hvem er arbeidet utført av: Nortak

Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført

arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner? Ja -

Nytt på kjøkken, vaskerom, noe i stue
Pkt 11.1: Hvem er arbeidet utført av: Jens Dahl
Pkt 24: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja - Planlagt nye vinduer, vet ikke når

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, to soverom, bad, wc-rom og vaskerom.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Standard

Meget pen og godt vedlikeholdt leilighet med fin beliggenhet i 1. etasje på Tråstad. Leiligheten er mye oppgradert i 2022-2023 med bl.a nytt kjøkken, nyere bad, nytt laminatgulv i flere rom, ny peisovn m.m.

Pene innvendige overflater med en normal bruksslitasje:
Gulvflater med laminat, vinylbelegg og fliser (sklisikre fliser med gulvvarme på bad).
Veggflater med wall to paint veggplater med tapet og maling, malte mdf veggflater, malte slette vegger og våtromsplater.
Himlinger med slette malte tak.
Malte profilerte lister.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Malte glatte dører fra byggeår.

Garderobeskap på et soverom.
Walk-in closet på hovedsoverom.

En-løps mursteinspipe.

Moderne takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter, et høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen wall over kjøkkenbenk, ventilator, komfyrvakt, samt integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Water guard.

Nyere bad med heldekkende servant i skapinnredning, overskap med speildører og lys og dusjkabinett med skyvedører.

Lite wc-rom med innebygget toalett, servant i innredning og overskap med speildør. Veggventil via luftepipe.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider er plassert her. Veggventil.

Tekniske installasjoner:
100 l varmtvannsbereider fra 2022, plassert på vaskerom.
Vannrør i rør-i-rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget.
Soilrør fra byggeår.

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.
Avtrekk på bad, wc-rom og vaskerom via felles luftepipe.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Sikringssskap med automatsikringer, med fire nye automatsikringer i 2022.
Ny strømmåler.
Skjult anlegg.
EI-kontroll i 2022.

Brannslukker og røykvarslere.

Porttelefon til felles inngangsdør.

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fuger.
Det er noen sprekker i silikonfuger ved gulv.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Vinduer
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Dører
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Avløpsrør
Andre tiltak:
Borettslaget har vedlikeholdsplikt på avløpsanlegget og evt. kostnader til utbedringer.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Radon
Radonmåling er borettslagets ansvar - også evt. kostnader.

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det

ikke påvist fukt.

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist fukt.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er modernisert i senere tid:
2022:
Luft-luft varmepumpe
Overflatebehandlet de fleste vegger og tak
Ny peisovn
Fire nye sikringer i sikringsskapet
EI-kontroll
Nytt kjøkken
100 l varmtvannsbereider
Oppgradert vaskerom

Ny benk med porselenvask og overskap med speildører på wc-rom
Nytt laminatgulv på ett soverom, stue og kjøkken.

2023:

Ny utvendig takteking
Plast heller på verandagulv
Nyere bad.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i rekke.
Det er også gjesteparkering for besøkende.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86192854

Radonmåling

Radonmåling er borettslagets ansvar - også evt. kostnader.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft og peisovn med glassdør fra 2022.

Gulvvarme på bad.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 516 210

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 961 598

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, samt kommunale avgifter, eiendomsskatt og festeavgifter. Borettslaget har Tv og internett i hver leilighet som er inkl. i felleskostnader.

Fordeling:

Felleskostnader kr 4 223,-

Vedlikeholdsfond kr 248,-

Avdrag kr 255,-

Avdrag - 5 kr 209,-

Avdrag kr 234,-

Renter kr 137,-

Renter kr 128,-

Renter - 5 kr 258,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av for eksempel rentendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Det er per 03.10.2024 ikke besluttet økning av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 692

Andel Fellesgjeld

Kr 146 054

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2024

Andel fellesformue

Kr 22 858

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tråstad Øst Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

950941626

Andelsnummer

1

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 18293617526, Sparebank 1 Østlandet
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2024: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 03.10.2024: 965 212
Andel av saldo: 26 811
Første termin/første avdrag: 20.06.2011
(siste termin 20.09.2031)
Annuitet 20 år og 4 mndr.
Fastrente i 10 år frem til 14.04.2021.

Lånenummer: 18293617518, Sparebank 1 Østlandet
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2024: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 03.10.2024: 887 981
Andel av saldo: 24 666
Første termin/første avdrag: 20.12.2011
(siste termin 20.09.2031)
Annuitet 20 år.
Første termin 20.11.2011

Lånenummer: 12137230702, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 03.10.2024: 1 564 169
Andel av saldo: 53 955
Første termin/første avdrag: 31.12.2018
(siste termin 30.09.2038)
Annuitet over 20 år. Opprinnelig lånebeløp
2 000 000(delutbetaling)

Lånenummer: 16367869139, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 03.10.2024: 1 177 621
Andel av saldo: 40 621
Første termin/første avdrag: 31.12.2023
(siste termin 30.09.2048)
Annuitet 25 år.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Forkjøpsrett utlyses på www.kobbl.no. Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 7 769,-

Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes medlemskap i Kongsvinger og omegns boligbyggelag. Skal det være flere eiere må hver enkelt ha sitt medlemskap. Medlemskapet koster kr 500,- + kr 300,- i årskontingent ved innmelding.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styrets arbeid i perioden:

- * Dugnad med rydding av kjellere.
- * Service garasjeporter.
- * Satt i gang arbeid med nytt tak, øvre blokk ferdig.

- * Ferdigstilt alt med HMS.
- * Montert godkjente stiger til taket.
- * Åpnet og rensset dreneringskum.
- * Avtalt jobb med flatkabel til el-bil ladere.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Kan sees ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Borettslaget ønsker i utgangspunktet ikke husdyr i leilighetene. Dersom en person som eier hund eller katt ønsker å kjøpe leilighet i Tråstad Øst borettslag, er imidlertid ikke et husdyr av ovennevnte art noe absolutt hinder, men ingen kan flytte inn i borettslaget med hund/katt, uten på forhånd å ha innhentet tillatelse fra borettslagets styre. Så langt det ikke er tungtveiende grunner for annet, vil de unngå to husdyr i samme oppgang. At dyrene luftes med eier, og utenom borettslagets fellesarealer, ses som en selvfølge.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggerlag AL (Kobbl)

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 63, festenummer 74 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 53, bruksnummer 79 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 63, festenummer 84 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 1 i Tråstad Øst Borettslag A/I med orgnr. 950941626

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/52/63/74:
04.07.1968 - Dokumentnr: 2835 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,414
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

07.03.1961 - Dokumentnr: 630 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 75
UOPPSIGELIG
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1968 - Dokumentnr: 2835 - Festekontrakt -vilkår

Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,414
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

01.01.2020 - Dokumentnr: 293388 -Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:52 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2012 - Dokumentnr: 283310 - Festekontrakt -vilkår

Gjelder framfeste
Årlig festeavgift: NOK 535
Gjelder fra dato: 10/08-2011
Tomteverdi: NOK 13 400
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2011 - Dokumentnr: 426335 - Registrering avfester.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:52 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 293388 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:52 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

3401/52/63/84:

04.07.1968 - Dokumentnr: 2835 - Festekontrakt -vilkår

Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,414
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

07.03.1961 - Dokumentnr: 630 - Festekontrakt -vilkår
Gjelder feste

LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 75
UOPPSIGELIG
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1968 - Dokumentnr: 2835 - Festekontrakt -vilkår

Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,414
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

01.01.2020 - Dokumentnr: 293388 -Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:52 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2012 - Dokumentnr: 283310 - Festekontrakt -vilkår

Gjelder framfeste
Årlig festeavgift: NOK 535
Gjelder fra dato: 10/08-2011

Tomteverdi: NOK 13 400
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2011 - Dokumentnr: 426335 - Registrering avfester.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:52 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 293388 -Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:52 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nybygg rekkehus, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke uvanlig på borettslag i kommunen, og det er ikke kjent at det foreligger noen tvister rundt dette.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Forretningsfører opplyser at første innflytting var 15.12.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Boligblokken ligger innerst i blindvei, uten gjennomgangstrafikk.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private

stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende i kommuneplanen. Området er ikke regulert.

Id 201606 - Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.09.2019

Delareal: 6 733 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 07.10.2024.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 100 000 (Prisantydning)

146 054 (Andel av fellesgjeld)

2 246 054 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 247 294 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 254 494 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))






2 257 294 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ekornvegen 26, 2213 KONGSVINGER
-  KONGSVINGER kommune
-  # gnr. 52, bnr. 63, fnr. 74
-  # Andelsnummer 1

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 26.10.2024 Rapportdato: 29.10.2024 Oppdragsnr.: 14382-1695 Referansenummer: UG2069

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 500,-. Utleggene omfatter grunnpakke brl, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

04.11.2024

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Ekornvegen 26, 2213 KONGSVINGER
Gnr 52 - Bnr 63
3401 KONGSVINGER

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14382-1695

Befaringsdato: 26.10.2024

Side: 3 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Leiligheten er er mye oppgradert i 2022.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. El. markise over stuevindu. Slett inngangsdør (EI30) med kikkehull. Eldre malt terrassdør med 2-lag isolerglass. Takoverbygget veranda med betonggulv tekket med plastheller. Rekkverk i lakkert stålplater og et mindre glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er oppgradert i 2022. Malte profilerte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Vegger. Wall to paint veggplater m/tapet og maling. Malte MDF veggplater. Malte slette vegger. Tak. Slette malte tak.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Radonmåling er borettslagets ansvar - også evt. kostnader. Enløps mursteinspipe med peisovn m/glassdør (2022). Malte glatte dører fra byggeår. Garderobeskap i ett soverom. Walk in closett på master soverom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Nyere bad. Sklisikre fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/2 speildører og overlys. Dusjkabinett. Veggventil.

Noe oppgradert vaskerom i 2022. Fliser på gulv, Malt MDF veggplater og slette malte vegger samt slett malt tak. Opplegg for vaskemaskin. 100 l varmtvannsbereider. Veggventil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2022. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt. Water Guard.

Ventilator montert over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom noe oppgradert i 2022. Laminatgulv, våtromsveggplater og slett malt tak. Benk m/porselensvask. Overskap m/speildør. Innebygget klosett. Veggventil via luftpeipe.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Soilrør fra byggeår. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom via felles luftpeipe. Mekanisk avtrekk på kjøkken. 100 l varmtvannsbereider fra 2022, plassert i vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2022. Porttelefon til felles inngangsdør. Sikringskap med automatsikringer m/4 nye automatsikringer i 2022. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We tv og bredbånd. El. kontroll i 2022. Brannslukker og røykvarsler i leiligheten

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

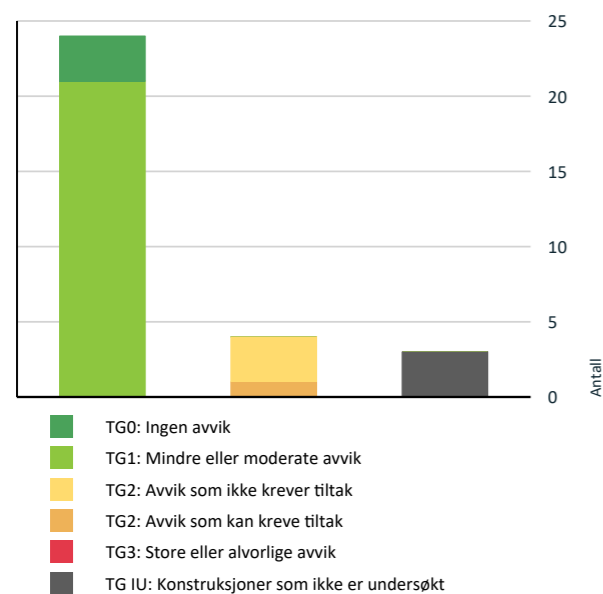
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

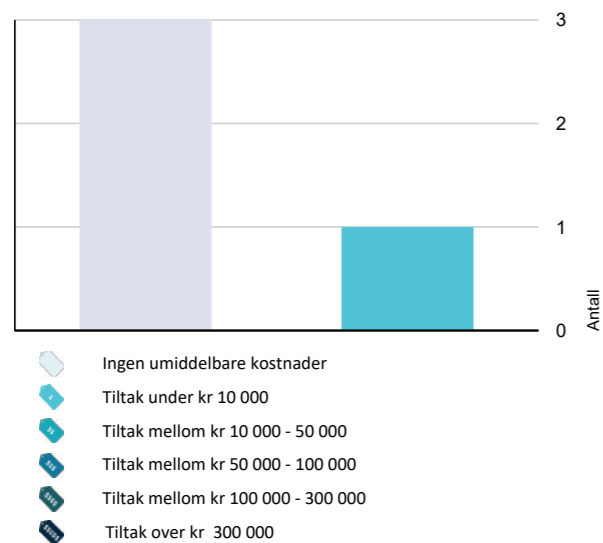
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Anvendelse
Bolig

Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2022	Modernisering	Overflatebehandlet de fleste vegger og tak
2022	Modernisering	Ny peisovn
2022	Modernisering	4 nye sikringer i sikringsskapet
2022	Modernisering	El. kontroll
2022	Ombygging	Nytt kjøkken
2022	Modernisering	100 l varmtvansbereder
2022	Modernisering	Oppgradert vaskerom
2022	Modernisering	Ny benk m/porselensvask og overskap m/speildører på toalettrom
2022	Modernisering	Nytt laminatgulv på ett soverom, stue og kjøkken.
2023	Modernisering	Ny utvendig taktekking.
2023	Modernisering	Plast heller på verandagulv.
	Modernisering	Nyere bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. El. markise over stuevindu.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er borettslagets ansvar og kostnader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Slett inngangsdør (EI30) med kikkehull. Eldre malt terrassdør med 2-lag isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er borettslaget som evt. skifter dører - borettslaget tar også kostnaden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda med betonggulv teknet med plastheller. Rekkverk i lakkert stålplater og et mindre glassfelt.



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er oppgradert i 2022. Malte profilerte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg.
Vegger. Wall to paint veggplater m/tapet og maling. Malte mdf. veggplater. Malte slette vegger.
Tak. Slette malte tak.

Årstell: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TO IU Radon

Radonmåling er borettslagets ansvar - også evt. kostnader.

TO 1 Pipe og ildsted

Enløps mursteinspipe med peisovn m/glassdør (2022).

Årstell: 2022 Kilde: Eier



TO 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår



TO 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom. Walk in closett på master soverom.



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD

Generell

Nyere bad. Sklisikre fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/2 speildører og overlys. Dusjkabinett. Veggventil.

1 - ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Nyere våtromsplater på vegger og slett malt tak.

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Nyere sklisikre gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er noen sprekker i siliconfuger v/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefalles å legge nye siliconfuger v/gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildører og overlys, dusjkabinett. Veggventil.



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil med avtrekk via luftpipe.

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.



1 - ETASJE > VASKEROM

Generell

Noe oppgradert vaskerom i 2022. Fliser på gulv, Malt mdf. veggplater og slette malte vegger samt slett malt tak. Opplegg for vaskemaskin. 100 l varmtvannsbereider. Veggventil.

1 - ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater vegger og himling

Malte mdf. veggplater og slette malte vegger samt slett malt tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 - ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 - ETASJE > VASKEROM

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Pastsluk med klemring fra 2022. Smøremembran på gulv 2022 og malte vegger 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 - ETASJE > VASKEROM

TG I Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. 100 l varmtvannsbereider (2022).

1 - ETASJE > VASKEROM

TG I Ventilasjon

Takventil med avtrekk via luftpipe.

1 - ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2022. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



SPESIALROM

1 - ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom noe oppgradert i 2022. Laminatgulv, våtromsveggplater og slett malt tak. Benk m/porselensvask. Overskap m/speildør. Innebygget klosett. Veggventil via luftpipe. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget



! TG 2 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har vedlikeholdsplikt på avløpsanlegget og evt. kostnader til utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom via felles luftpipe. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

100 l varmtvannsbereider fra 2022, plassert i vaskerom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022. Porttelefon til felles inngangsdør

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer m/4 nye automatsikringer i 2022. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We tv og bredbånd. El. kontroll i 2022.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

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



Tillegg Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2009

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt (2017) utvendig panel. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Tilrettelagt for el. billader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig	Markedsverdi uten fradrag	2 200 000
Kr 2 350 000	Tillegg for andel fellesformue +	22 858
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Fradrag for andel felles gjeld -	137 119
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	2 100 000

Markedsvurdering

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

Leilighet med 2 soverom beliggende i Ekornvegen 26 på Tråstad i Kongsvinger.

Boligblokken er utvendig normalt vedlikeholdt.

Innvendig er de fleste overflater i leiligheten oppgradert i 2022. Kjøkken fra 2022. Noe oppgradert toalettrom og vaskerom i 2022, samt et nyere bad.

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

Garasje i en enkel standard for sitt bruk.

Pent opparbeidet utearealer, med gode solforhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrvegen 4,2213 KONGSVINGER 71 m ² 1965 2 sov	19-09-2021	2 050 000	2 050 000	495 853	2 545 853	35 857
2 Tverrvegen 2,2213 KONGSVINGER 75 m ² 1964 2 sov	25-04-2023	1 900 000	1 900 000	516 193	2 416 193	32 216
3 Ekornvegen 28,2213 KONGSVINGER 73 m ² 1968 2 sov	31-01-2023	1 800 000	1 800 000	123 754	1 923 754	26 353

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	68 304
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 160 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

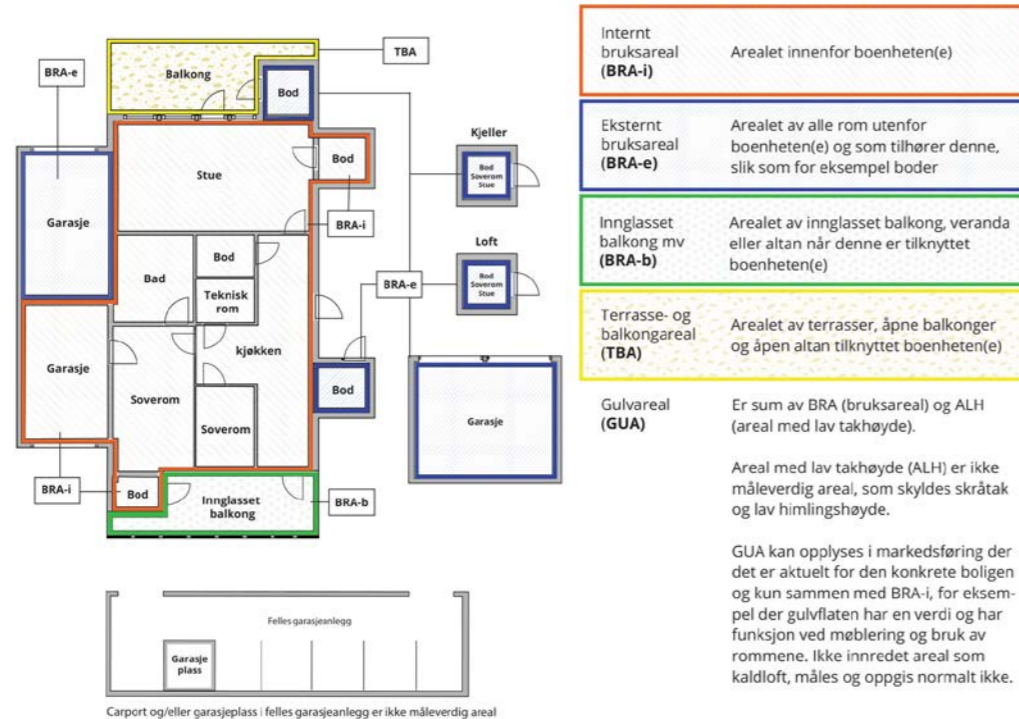
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 - Etasje	74	8		82	6
SUM	74	8			6
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Vaskerom , Stue , Kjøkken	Bod , Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bla. nytt kjøkken og oppgradert vaskerom.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	4
Garasje	0	16

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter I tillegg en takoverbygget veranda og to boder i kjeller på ca. 8 m2



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	52	63	74	0	6732.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ekornvegen 26			

Hjemmelshaver

Kongsvinger Kommune, Tråstad Øst Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
1/TRÅSTAD ØST BORETTSLAG A/L	950941626	1	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Roos Oddbjørn, Roos Toril Margrete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	11 500	22 858	137 119

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	2 190 204	Samlet innskuddskapital:	4 547 134
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 5 532 338
Disponible midler:	1 986 913	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	10 079 472

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Toril Roos	Kunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Ekornvegen 26 på Tråstad i Kongsvinger. Blokkra ligger i et veletablert område, sydvendt i tilnærmet flatt terreng. Umiddelbar nærhet til aktivitesparken, skoler, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Sydvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei. Boligblokken ligger innerst i en blindvei, uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i flatt terreng med pent opparbeidet utearealer, asfalterte gangstier og innerveier, plen og div. beplantning. Gjesteparkering. Rolig og solrikt område.

Forkjøpsrett

JA - 7 dager. Dersom andelen skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Det oppfordres til gjennomlesning av borettslagets vedtekter.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86192854	Fullverdi		

Kommentar

Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2024		Gjennomgått	4	Nei
Kvitt. fellesutgifter	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	26.10.2024		Gjennomgått	19	Nei
Situasjonskart	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UG2069>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

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

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

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

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse

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

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

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

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

2

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 03/10/24 Sted Kongsvinger

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

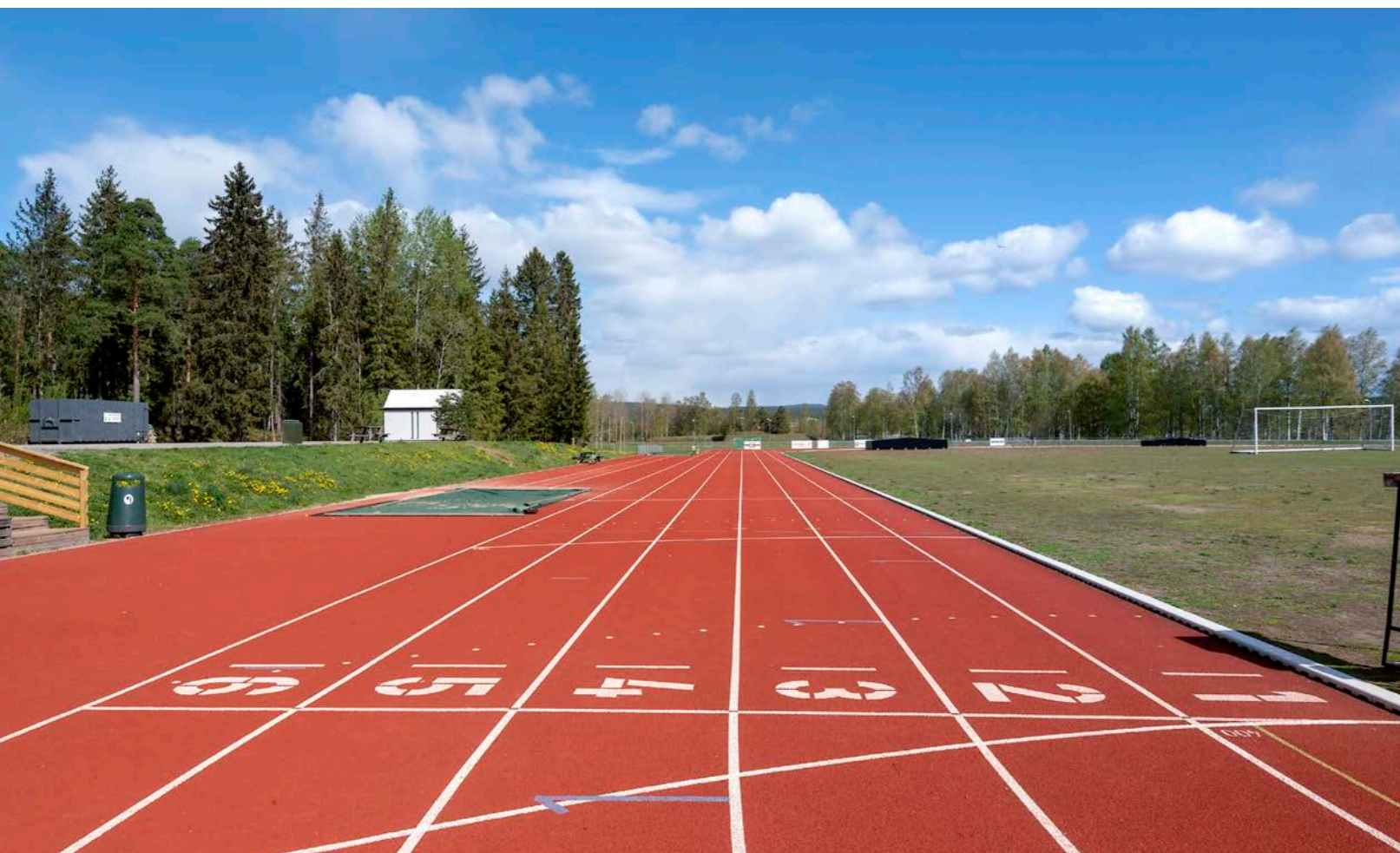
O. Roos

Øni M. Poos

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Nabolagsprofil

Ekornvegen 26 - Nabolaget Tråstad/Glåmlia - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Kongsvinger ungdomsskole Linje B82	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	27 min 🚶 2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚗

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 353 elever, 23 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Marikollen skole (1-7 kl.) 291 elever, 17 klasser	7 min 🚗 3.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	5 min 🚶 0.4 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	11 min 🚶 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

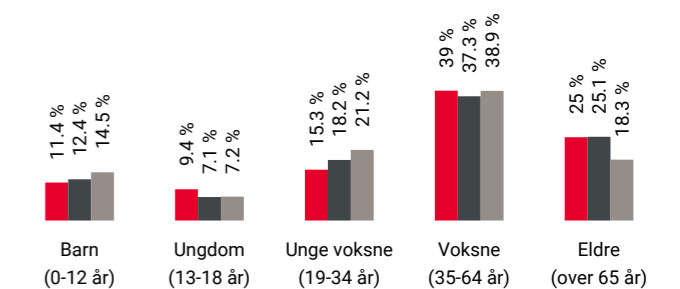
🚗 Markensvegen	13 min 🚶
🚗 EPA Markensplassen Kongsvinger	13 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 79/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tråstad/Glåmlia	1 091	604
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn	23 min 🚶 1.7 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 🚗 3.1 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min 🚗 3.3 km


Dagligvare

Rema 1000 Epa	13 min 🚶
Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

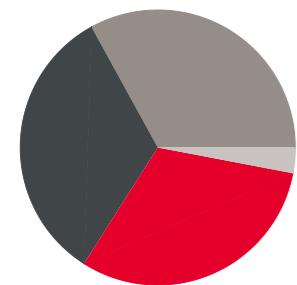
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100





 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport





-  Skatepark/aktivitetspark 5 min 
Diverse 0.4 km
-  Kongsvinger Tennishall 5 min 
Tennis 0.4 km
-  Kongsvinger Treningssenter 13 min 
-  SKY Fitness Kongsvinger 6 min 

Boligmasse

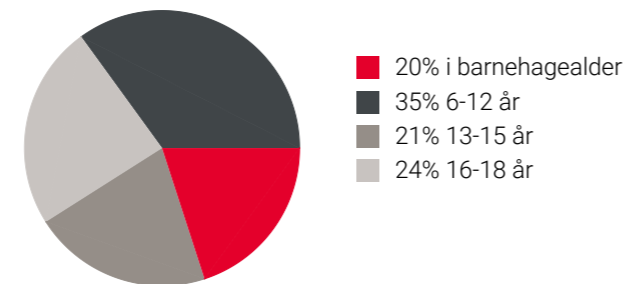


-  31% enebolig
-  33% rekkehus
-  33% blokk
-  3% annet

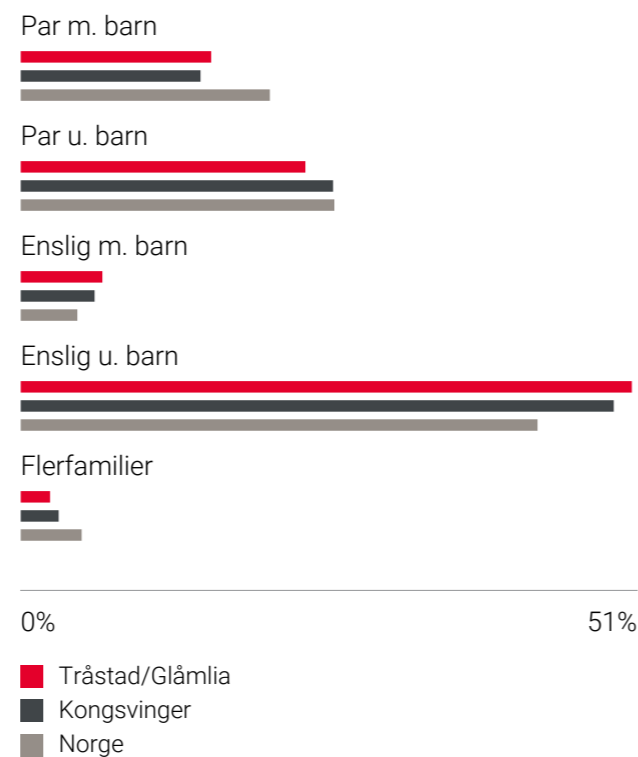
Varer/Tjenester

-  EPA Markensplassen 13 min 
-  Vitusapotek Kongsvinger 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

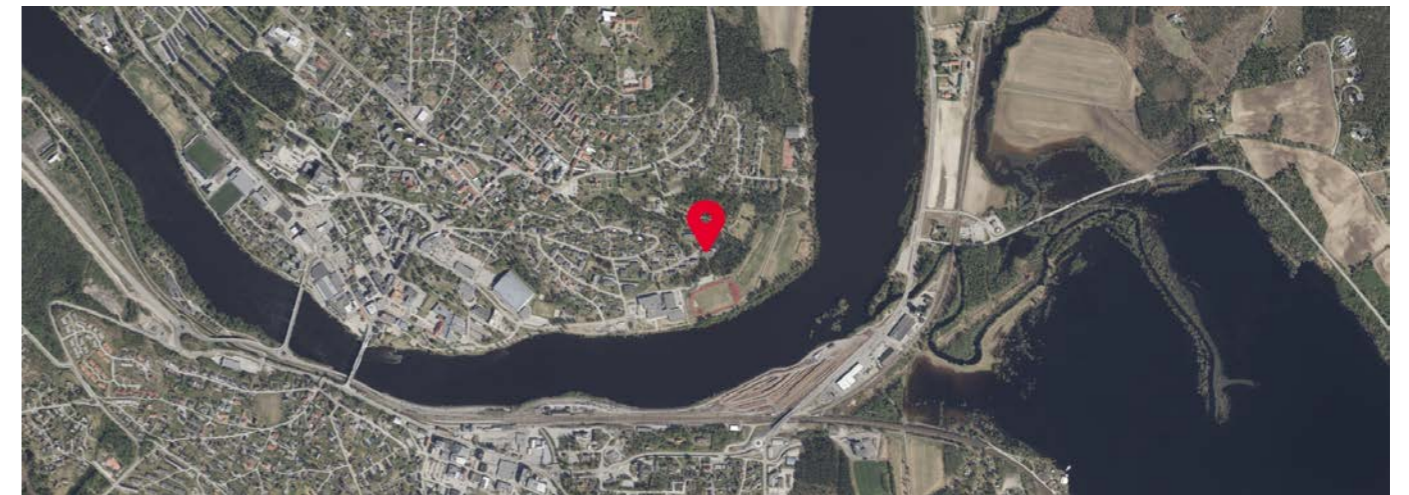


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ekornvegen 26
2213 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Nicolai Bratås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre