

A two-story apartment building with a modern design. The upper floor has a gabled roof and is clad in light-colored horizontal siding. The lower floor features large windows and a glass door leading to a wooden deck. On the deck, there is a wicker outdoor furniture set with brown cushions. The building is set against a clear blue sky.

aktiv.

Tråstadvegen 28, 2213 KONGSVINGER

Meget pen og velholdt rekkehus *
Sentrumsnært * Garasje ved bolig
*** Garasje i felles anlegg ***
Lekeplass rett ved



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Erik Sørensen

Mobil 909 96 662

E-post bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 596 519,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 306 082,-
Felleskostn.: Kr 8 500,-
Årlig festeavgift: Kr 60 372,-
Selger: Ellen Sofie Steffensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 115/115 kvm
Tomtstr.: 10145 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 48
Gnr. 52, bnr. 63
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1202250035

Meget pen og velholdt rekkehus

Her kan vi ønske velkommen til denne fine og velholdte rekkehusleiligheten i Tråstadvegen 28 beliggende i et veletablert og attraktivt område på Tråstad i Kongsvinger. Det er gangavstand til det meste.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er en del modernisert/oppgradert de siste årene. Rekkehuset er over tre etasjer med kjøkken, stue med utgang til terrasse, tre soverom, flislagt bad, kjellerstue og vaskerom. Delvis takoverbygget inngangsparti.

Gode parkeringsmuligheter med to garasjer, hvor den ene er rett ved boligen.

Hagen er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Lekeplass rett ved boligen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 29 m²

1. etasje

BRA-i: 43 m²

2. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10 145 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i svakt syd skrående terreng.

Hagen er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen og prydbusker.

Asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass.

Gode solforhold.

Nærhet til lekeplass.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Årlig festeavgift

Kr 60 372 inkl i fellesutgifter.

Beliggenhet

Rekkehusleilighet beliggende i Tråstadvegen 28 i et veletablert og attraktivt område på Tråstad i Kongsvinger.

Det er gangavstand til sentrum av byen med forretninger, kaféer/restauranter, offentlige kontorer, svømmehall, idrettsanlegg, kino/teater, kollektiv transport m.m. Her finner man det aller meste! Det er kort avstand til videregående skoler, høyskole og ungdomsskole (KUSK). Gangstien Strandpromenaden går langs Glomma, og er et yndet sted for gåturer eller en løpetur. Her er det også aktivitetspark med skateanlegg, lekeapparater, klatreapparat m.m.

Kongsvinger har togstasjon med timesavganger til Oslo/Asker. Til Oslo er det ca 100 km, til Gardermoen Oslo Lufthavn ca 70 km og til Sverige med stort kjøpesenter og mange shoppingmuligheter ca 40 km.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 1,2 km). Kongsvinger har god barnehagedekning, og kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på barnehageplass.

Eiendommen sokner til Langeland barneskole 1-7 klasse (ca 1,5 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) 8-10 klasse 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 løpetur, og byen har flere treningsentre.

Offentlig kommunikasjon

Ca 200 m til bussholdeplass med bybuss en gang i timen.

Ca 1,6 km til Kongsvinger stasjon med timesavganger til Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusleilighet over to etasjer + kjeller fra 1964.

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

3-lags isolerglassvinduer fra 2013 med utvendig kappe av aluminium.

Utvendige screens på soveromsvinduer mot syd.

Malt inngangsdør fra 2013 med glass i dørblad og sikkerhetslenke.

Terrassedør fra 2013 med 3-lags isolerglass.

Stueterrasse i trekonstruksjoner fra 2002 med spaltegulv fra 2023 og to tette levegger mot naboer.

Trapp fra terrassedør til terrasse.

Trapp til terreng.

Samt innglasset bod/stue i trekonstruksjoner.

El-markise over stuevinduer.

Delvis takoverbygget inngangsparti i trekonstruksjoner på 3 m².

Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist.

Trapp til terreng.

Garasje i rekke fra 1990.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre.

Stående malt utvendig panel og liggende panel på gesimskasse.

Tett skillevegg.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el-motor.

Innlagt strøm med stikkontakter og lys.

Ny garasje med hems i rekke fra 2024.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre.

Liggende malt utvendig panel.

Tette skillevegger.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el-motor.

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Venn har gjort badet etter gjeldende regler.

Pkt 10: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt bekjempelse av skjeggkre utført av Antisimex - ble lagt ut åte/gift i alle rom i mars 2024 som skulle ligge til oktober 2024. Dette hadde god effekt og ikke observert skjeggkre siden.

Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele anlegget er fornyet og oppgradert. I tillegg foretatt EI-sjekk i 2024 av MinEI

Arbeid utført av: MinEI Kongsvinger

Pkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja

Beskrivelse: MinEI har montert EI-lader i garasjen ved siden av inngangen.

Pkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det var en snekker som jeg ikke husker navnet på. Men det kan jeg finne ut hvis nødvendig.

Pkt 26: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Kommunen har økt formuesverdi som medfører husleieøkning fra 1 april 2025. Økes fra 8100 til 8500.

Pkt 28: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja

Beskrivelse: Se over (pkt 10). Skadedyrbekjempelse i 2024 foregikk i alle rekkehus i Tråstad 1 Borettslag.

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

Kjeller: Kjellerstue og vaskerom.

I tillegg er det delvis takoverbygget inngangsparti og terrasse ved stue. Det er også adkomst til kjeller via dør på siden av garasjen.

Standard

Meget pen og godt vedlikeholdt rekkehusleilighet, hvor de fleste overflater er fra 2020.

Pene innvendige overflater med en normal bruksslitasje:

Gulvflater med parkettgulv, laminatgulv (med gulvvarme i kjellerstue), vinylbelegg og fliser.

Veggflater med panel/malt panel, malt tapet, malte mdf veggplater, malt glassfiberstrie og fliser.

Himlinger med slett malt tak, tak-ess, malt panel og panel.

Malte lister.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

En-løps pipe i teglstein.

Feierluke i kjellerstue.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1. til 2. etasje med malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1. etasje til kjeller med malt vange, rekkverk, håndlist og trinn med teppe.

Trehvite og malte fyllingsdører.

Garderobeskap på soverom.

Kjøkken fra 2020

Meget pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap hvorav to med glass i dørblad, høyskap, laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen wall over kjøkkenbenk samt på vegg mot gaten, ventilator over platetopp, samt integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Bad fra 2020

Lekkert flislagt bad med innebygget toalett, heldekkende servant i skuffeinnredning, speil med overlys, høyskap og dusjhjørne med to glassdører. Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Vaskerom oppgradert i 2020 av fagfolk

Vaskerom med benkeskap med laminat benkeplate med nedfelt vask, gulvstående toalett, plassbygde hyller, samt opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder er plassert her. Veggventil.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2010, plassert på vaskerom.

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Soilrør fra 2021.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Veggventil på vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer fra 2020.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

El-konntroll utført i 2024.

Brannslukker og seriekoblet røykvarslere i leiligheten

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppkanten til døren er for liten.

Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rom Under Terreng

Det er avvik:

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er mindre sprekker/riss i grunnmur.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

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

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort:

2002: Påbygget terrasse ved stue.

2010: 200 l varmtvannsbereder.

2013: Nye vinduer og terrassedør.

2016: Rekkehuset malt utvendig.

2020:

Luft-luft varmepumpe.

El-markise over stuevinduer.

Automatsikringer i sikringsskap.

Oppgradert bad i 2. etasje.

Mye innvendig oppussing.

Oppgradert kjøkken.

Oppgradert vaskerom.

2021: Nye utvendige avløpsrør.

2023: Nytt spaltegulv på terrasse.

2024:

El-kontroll.

Seriekoblet brannvarsler.

Garasje fra 1990:

2020: Støpt gulv i garasje - El-bil lader.

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

Eiendommen har to garasjer, et i garasjeanlegg fra 1990 og et i nytt garasjeanlegg fra 2024.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86189532

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft fra 2020.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad og i kjellerstue.

Peisovn med glassdør i stue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 565 831

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 263 323

Formuesverdi sekundær år

2023

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 kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader øker til kr 8 500,- fra den 01.04.2025.

Fordelt på:

Avdrag kr 836,-

Vedlikeholdsfond kr 100,-

Felleskostnader kr 4 821,-

Renter kr 2 743,-

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgifter og grunnpakke TV

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 500

Andel Fellesgjeld

Kr 596 519

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2025

Andel fellesformue

Kr 9 231

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tråstad 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

952741136

Andelsnummer

28

Om borettslaget

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, innredning av kjeller, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, våtromsarbeider samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass. Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene. For alle slike tiltak, skal andelseieren innhente nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningsmyndighet før igangsettelse. For søknader som avviker fra vedtatte retningslinjer, må andelseier søke å få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsloven § 8-9.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364568871, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 04.03.2025: 19 088 639

Andel av saldo: 596 520

Første termin: 30.12.2021. Første avdrag: 20.12.2021 (siste termin 30.09.2051)

Annuitet 30 år

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagets bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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 8 213,-.

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.

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. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret skal forøvrig ha informasjon om hva slags dyr og antall i bopelen. Det skal til enhver tid være forsvarlig dyrehold som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggerlag AL (Kobbl)

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 48, festenummer 34 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 63, festenummer 1 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 28 i Tråstad 1 Borettslag med orgnr. 952741136

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/52/48/34:

10.01.1964 - Dokumentnr: 119 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 240

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Overført fra: Knr:3401 Gnr:52 Bnr:63 Fnr:1 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

25.08.1964 - Dokumentnr: 3085 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 138

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

19.06.1965 - Dokumentnr: 2298 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,458

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2004 - Dokumentnr: 6541 - Erklæring/avtale

Gjelder framfeste

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

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

Overført fra: Knr:3401 Gnr:52 Bnr:63 Fnr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2004 - Dokumentnr: 5593 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:52 Bnr:63 Fnr:1

21.09.2004 - Dokumentnr: 5593 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 682209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0402 Gnr:52 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, 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.

Forretningsfører opplyser at første innflytning var 01.01.1966.

Kjøper påtar seg risikoen for ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.
Området er ikke regulert.

Id: 201606

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.2019

Delarealer: 8 055 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 04.03.2025.

Kopi av kommuneplan og kart kan sees hos megler.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

596 519 (Andel av fellesgjeld)

3 296 519 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 306 082 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 313 982 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 316 782 (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 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 3 000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 42 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

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

Salgsoppgavedato
25.03.2025









Delikat kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate og kitchen wall mellom benk og overskap samt på vegg mot gaten.



Kjøkkenet har åpen løsning til stue.



Fra kjøkkenet er det kort vei til spisebord.



Gode oppvarmingskilder i stue som vedovn og varmepumpe.



Stuen har parkettgulv, lyse malte veggflater og malt panel i himling.



Fra stue er det utsikt til lekeplassen.



Fra den hyggelige stuen er det utgang til terrasse.



Stor og romslig terrasse hvor lange sommerdager kan nytes.



På terrassen er det god plass til flere sittegrupper, solseng m.m.



Fra terrassen er det trapp til terreng og kort vei til lekeplassen.



Lekeplass med sittegruppe - Nytt garasjeanlegg.



Gang 2. etasje



Rekkehuset har tre soverom i 2. etasje.



Lyst og trivelig soverom.



Her er det god plass til dobbeltseng og det er innebygget garderobeskap.



Soverom/gjesterom/kontor.



Dette soverommet har også innebygget garderobeskap.



Lekker flislagt bad med dusjhjørne.



Flislagt bad fra 2020 med gulvvarme.



I underetasje er det kjellerstue.



Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, her er også varmtvannsberederen plassert.

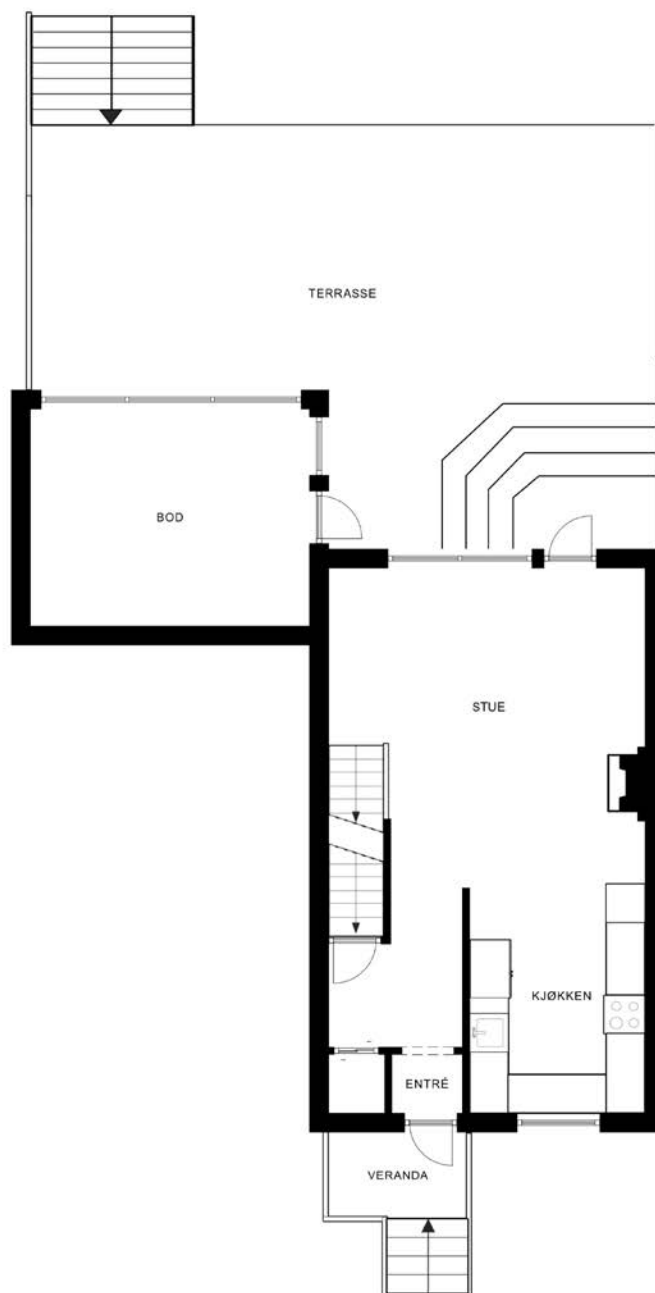


På vaskerommet er det også gulvstående toalett.



Kjellerstue med muligheter!

Plantegning

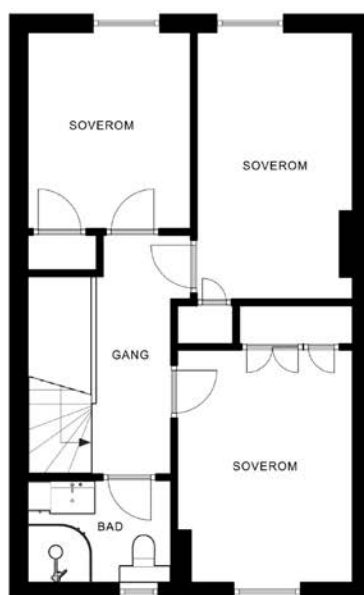


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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.

Plantegning



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tråstadvegen 28, 2213 KONGSVINGER

🏠 KONGSVINGER kommune

gnr. 52, bnr. 48, fnr. 34

Andelsnummer 28

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 14382-1759

Referansenummer: WL1075

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra 2013 med 3-lag isolerglass. Utvendig kappe av aluminium. Utvendig screens på soveromsvinduer mot syd. Malt inngangsdør fra 2013 med glass i dørbblad og sikkerhets lenke. Terrassedør fra 2013 med 3-lags isolerglass. Terrasse v/stue i trekonstruksjoner fra 2002. Spaltegulv fra 2023. To tette leegger mot naboer. Trapp fra terrassedør til terrasse. Trapp til terreng. Samt innglasset bod/stue i trekonstruksjoner. El. markise over stuevinduer. Delvis takoverbygget inngangsparti i trekonstruksjoner på 3 m2. Spaltegulv. Stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra 2020. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i kjellerstue). Parkettgulv. Vinylbelegg. Vegger. Panel. Malt panel. Malt tapet. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Kitchen Wall. Tak. Malt slett malt tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjellerstue. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er ikke målt unormal fukt i gulv og grunnmur. Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister. Rett trapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Trinn teknet med teppe. Det er kun en håndlist. Trehvite og malte fyllingsdører. Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget i 2020 av fagfolk. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom oppgradert i 2020 av fagfolk. Fliser på gulv, slette malte vegger og malt panel i tak. Benkeskap med laminat benkeplate m/nedflet vask. Frittstående klosett. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Plassbygde hyller. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning fra 2020. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/glass i dørbblad. Høyskap. Laminat benkeplate

med underlimt oppvaskkum m/1-greps blandedbatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap, samt på vegg mot gaten. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Soilrør fra 2021. Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Vegg ventil på vaskerom. 200 l varmtvannsbereider fra 2010, plassert i vaskerom. Luft til luft varmpumpe fra 2020. Leiligheten har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i bad og kjellerstue. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd. Elkontroll i 2024. Brannslukker og seriekoblet røykvarslere i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Garasje

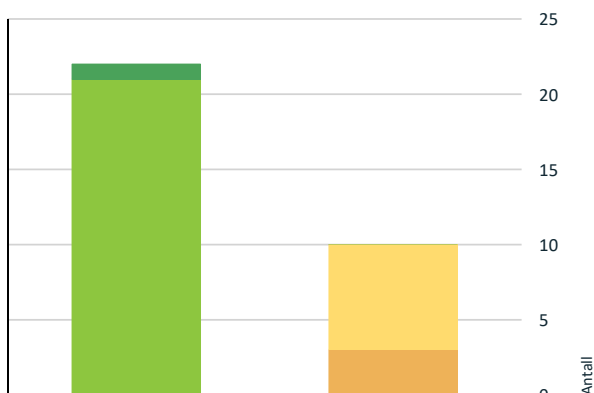
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

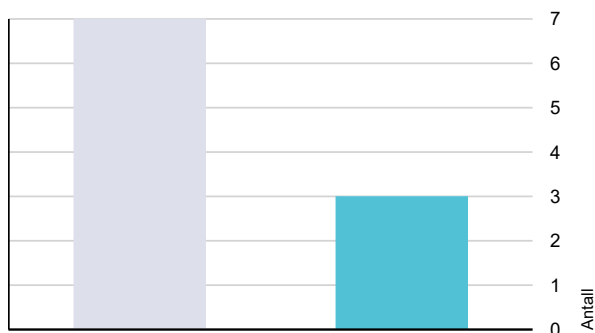
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1964

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Påbygget terrasse v/stue.
2010	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2013	Modernisering	Nye vinduer og terrassedør.
2016	Modernisering	Rekkehuset malt utvendig.
2020	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	El. markise over stuevinduer.
2020	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2020	Ombygging	Oppgradert bad i 2 etg.
2020	Modernisering	Mye innvendig oppussing.
2020	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2020	Ombygging	Oppgradert vaskerom
2021	Modernisering	Nye utvendige avløpsrør.
2023	Modernisering	Nytt spaltegulv på terrasse.
2024	Modernisering	Elkontroll.
2024	Modernisering	Seriekoblet brannvarsler.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2013 med 3-lag isolerglass. Utvendig kappe av aluminium. Utvendig screens på soveromsvinduer mot syd.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 1 Dører

Malt inngangsdør fra 2013 med glass i dørbblad og sikkerhets lenke.
Terrassedør fra 2013 med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue i trekonstruksjoner fra 2002. Spaltegulv fra 2023. To tette legger mot naboer. Trapp fra terrassedør til terrasse. Trapp til terreng. Samt innglasset bod/stue i trekonstruksjoner. El. markise over stuevinduer.

Delvis takoverbygget inngangsparti i trekonstruksjoner på 3 m². Spaltegulv. Stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Senk repos v/terrassedør

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TO 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje. De fleste overflater er fra 2020.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i kjellerstue). Parkettgulv. Vinylbelegg.
Vegger. Panel. Malt panel. Malt tapet. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstri. Kitchen Wall.

Tak. Malt slett malt tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette er borettslagets ansvar og evt. kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjellerstue.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er ikke målt unormal fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Evt. utbedringer er borettslagets ansvar og kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med teppe. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Trehvite og malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget i 2020 av fagfolk. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Duschhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte mdf. takplater i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 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: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 soilsluk. Smøremembran på gulv og vegger. Membran er ikke dokumentert, men gjort av fagfolk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, høyskap, innebygget klosett, dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TC 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert i 2020 av fagfolk. Fliser på gulv, slette malte vegger og malt panel i tak. Benkeskap med laminat benkeplate m/nedflet vask. Frittstående klosett. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Plassbygde hyller. Veggventil.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre sprekker/riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 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: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger, gjort av fagfolk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med laminat benkeplate m/nedflet vask, frittstående klosett, opplegg for vaskemaskin, 200 l varmtvannsbereider, plassbygde hyller. Veggventil.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning fra 2020. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/glass i dørblad. Høyskap. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap, samt på vegg mot gaten. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.



TG 1 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår som er innvendig fornyet i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Vegg ventil på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2010, plassert i vaskerom.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Leiligheten har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i bad og kjellerstue.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2020. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd. Elkontroll i 2024.

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 sikringsskap

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?
Nei

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 seriekoblet røykvarslere i leiligheten.

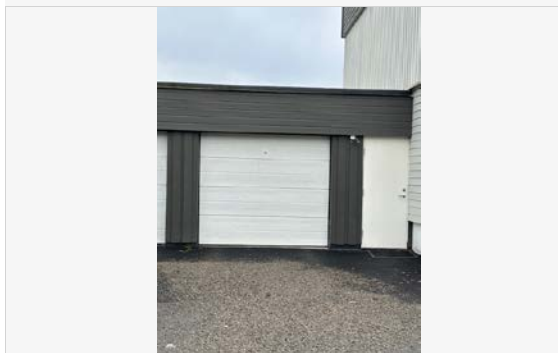
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjer

Byggeår

1990

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel og liggende panel på gesimskasse. Tett skillevegg. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Elbillader. Innlagt strøm med stikkontakter og lys.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Støpt gulv i garasje.

2020 Modernisering Elbillader

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2024

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt/ny

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Beskrivelse

Ny garasje m/hems, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Rekkehus, Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 147 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	58 686
Fradrag for andel felles gjeld	-	598 892

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger som landsgjennomsnittet.

Rekkehusleilighet med 3 soverom beliggende i Tråstadvegen 28 i Kongsvinger.

Innvendig er leiligheten pen og godt vedlikeholdt. Det meste er fra 2020.

Rekkehuset er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

To garasjer i en enkel standard for sitt bruk.

Pene opparbeidet utearealer. God beliggenhet. Sentrumsnært

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekornvegen 22 ,2213 KONGSVINGER 121 m ² 1967 3 sov	16-01-2025	2 550 000	2 600 000	538 843	3 138 843	25 941
2 Tråstadvegen 24 ,2213 KONGSVINGER 112 m ² 1966 3 sov	25-02-2024	2 300 000	2 120 000	607 854	2 727 854	24 356

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.	102 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	102 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 130 000

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.	3 350 000
--	------------	------------------

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

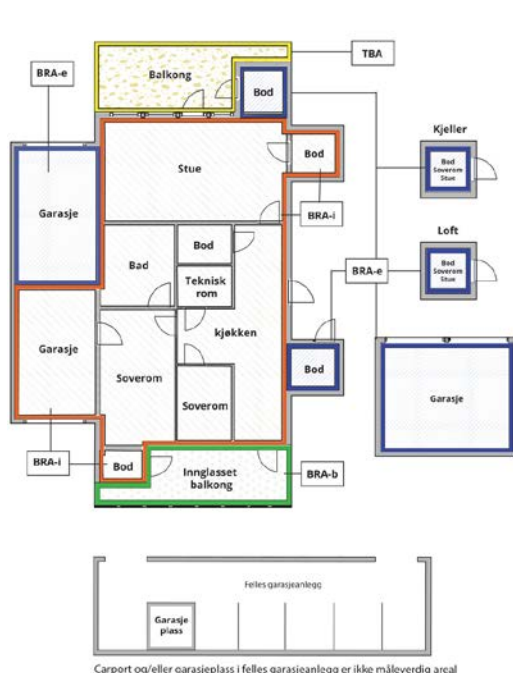
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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	43			43	
Etasje	43			43	68
Kjeller	29			29	
SUM	115				68
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Gang, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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 byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	0
Garasje	0	16
Garasje	0	16

Kommentar

Rekkehus I tillegg en delvis takoverbyget inngangsparti på 3 m2 og en terrasse v/stue på 65 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ellen Sofie Steffensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	52	48	34	0	8054.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tråstadvegen 28

Hjemmelshaver

Kongsvinger Kommune, Tråstad 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/TRÅSTAD 1 BORETTSLAG	952741136	28	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Steffensen Ellen Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	18 000	58 686	598 892

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:		8 147 597	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	330 817	Langsiktig gjeld (+):	+ 20 476 457
Disponible midler:		7 816 780	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	20 476 457

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten er beliggende i Tråstadvegen 28, i Kongsvinger. Leiligheten ligger i et veletablert boligområde, sydvendt i svakt skrående terreng. Gang avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, svømmehall og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig vei.

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

Eiendommen er beliggende i svakt syd skrående terreng. Hage som er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Asfaltert innkjøring/biloppstillingsplass. Gode solforhold.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
608 495	2025	Som primærbolig

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86189532	Fullverdi		
Kommentar Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	27.02.2025		Gjennomgått	23	Nei
Kvitt. fellesutgifter	27.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	27.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/WL1075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250035	
Selger 1 navn	
Ellen Sofie Steffensen	
Gateadresse	
Tråstadvegen 28	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ellen Sofie Steffensen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1202250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Venn har gjort badet etter gjeldende regler.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble foretatt bekjempelse av skjeggkre utført av Antisimex - ble lagt ut åte/gift i alle rom i mars 2024 som skulle ligge til oktober 2024. Dette hadde god effekt og ikke observert skjeggkre siden.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele anlegget er fornyet og oppgradert. I tillegg foretatt EI-sjekk i 2024 av MinEI
Arbeid utført av	MinEI Kongsvinger

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	MinEI har montert EI-lader i garasjen ved siden av inngangen.
-------------	---

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var en snekker som jeg ikke husker navnet på. Men det kan jeg finne ut hvis nødvendig.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 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)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Kommunen har økt formuesverdi som medfører husleieøkning fra 1 april 2025. Økes fra 8100 til 8500.

27 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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se over. Skadedyrbekjempelse i 2024 foregikk i alle rekkehus i Tråstad 1 Borettslag.

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Sofie Steffensen	13e38d1038969ec4dc0ed0 bfaafbc4fb2a5e98e	04.03.2025 14:26:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Tråstadvegen 28 - Nabolaget Tråstad/Glåmlia - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 O. Schøyens veg 2 Linje B82	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	18 min 🚶 1.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚗

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 346 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Marikollen skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 41 klasser	5 min 🚶 0.4 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 EPA Markensplassen Kongsvinger	7 min 🚶
🚗 Høgskolesenteret i Kongsvinger	9 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

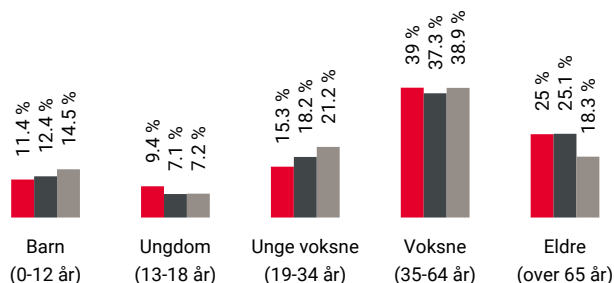
Godt vennskap 79/100



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	15 min 🚶 1.2 km
Vangen barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 🚗 2.5 km
Marikollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 🚗 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Epa	7 min 🚶
Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



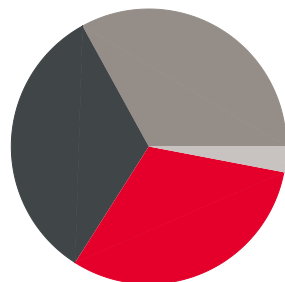
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Skatepark/aktivitetspark	4 min	🚶
	Diverse	0.4 km	
	Tråstad idrettshall	6 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
	Kongsvinger Treningssenter	6 min	🚶
	SKY Fitness Kongsvinger	20 min	🚶

Boligmasse

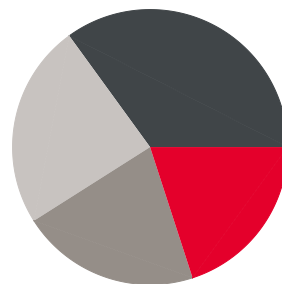


- 31% enebolig
- 33% rekkehus
- 33% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	EPA Markensplassen	7 min	🚶
	Vitusapotek Kongsvinger	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

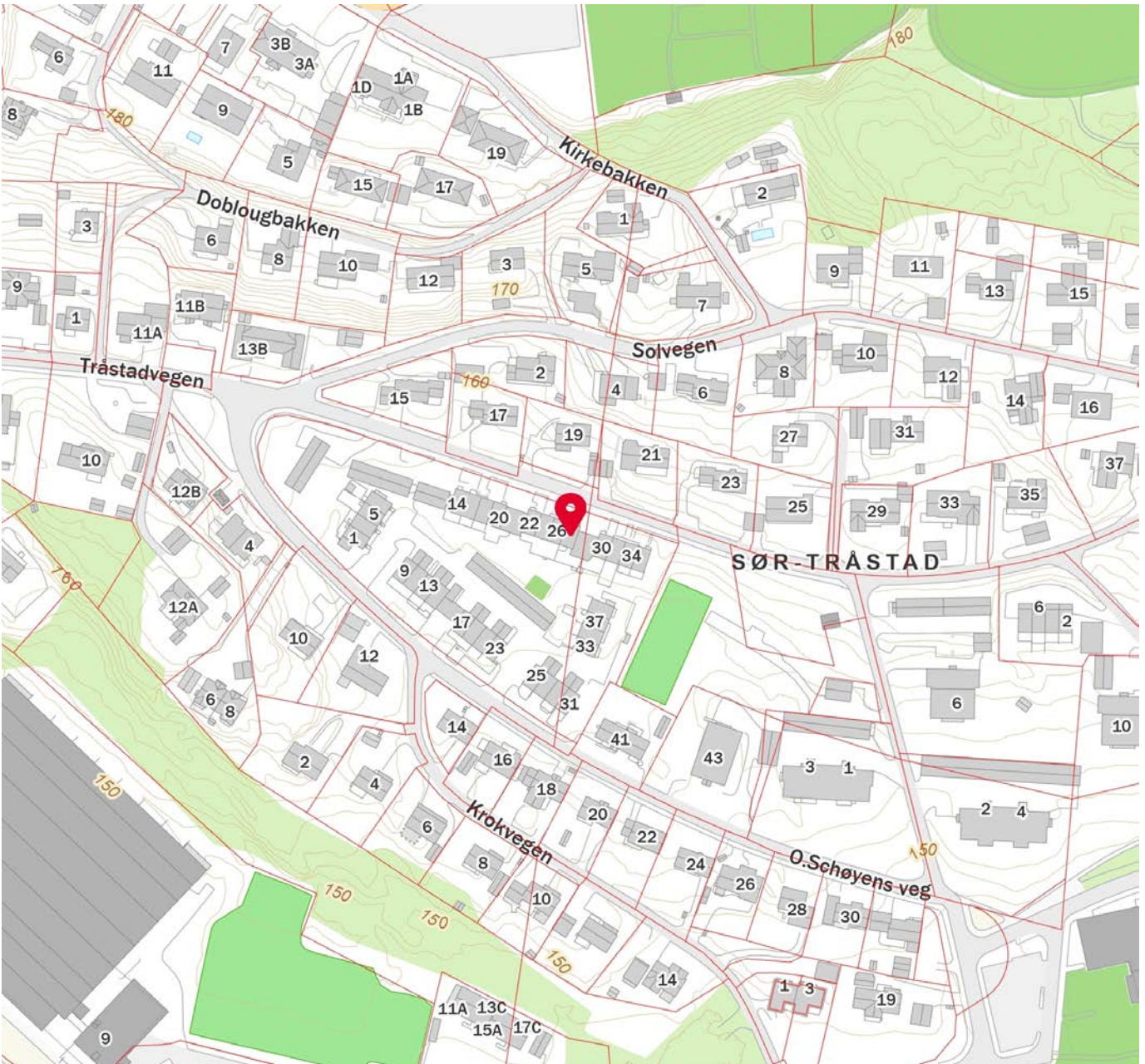
- Tråstad/Glåmlia
- Kongsvinger
- Norge

Sivilstand

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



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 2025



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tråstadvegen 28
2213 KONGSVINGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen**Telefon:** 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@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 viderefordlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre