



aktiv.

Bokfinkvegen 81, 2209 KONGSVINGER

**Flott og særegen 4-roms leilighet
med nytt bad *Garasje * Solrik
balkong**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039
E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 149 341,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 050 581,-
Felleskostn.: Kr 5 511,-
Selger: Thomas Brendengen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 94/122 kvm
Tomtstr.: 19838 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 99
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1202240051

Flott og særegen 4-roms leilighet med nytt bad *Garasje * Solrik balkong

Velkommen til Bokfinkvegen 81!

Denne 4-roms leiligheten ligger i toppetasjen i et hyggelig borettslag på Vennersberg. Leiligheten er litt utenom det vanlige, og skiller seg fra tilsvarende leiligheter da det er bygget en ekstra gang, samt et forrom/garderobesrom foran ett av soverommene. Alle overflater er pusset opp over tid siden 2010, og her finner man påkostede løsninger og spennende materialvalg, som bla. skifer og spiler. Boligen inneholder et romslig og moderne kjøkken, helt nytt bad/vaskerom, 3 soverom og en koselig stue med utgang til balkong. I tillegg medfølger en loftsbod og kjellerbod, samt garasje i fellesanlegg.

Leiligheten ligger i i et veletablert og barnevennlig område med kort vei til barnehager, barneskole og nærbutikk. Bussholdeplass i nærheten med bybuss.

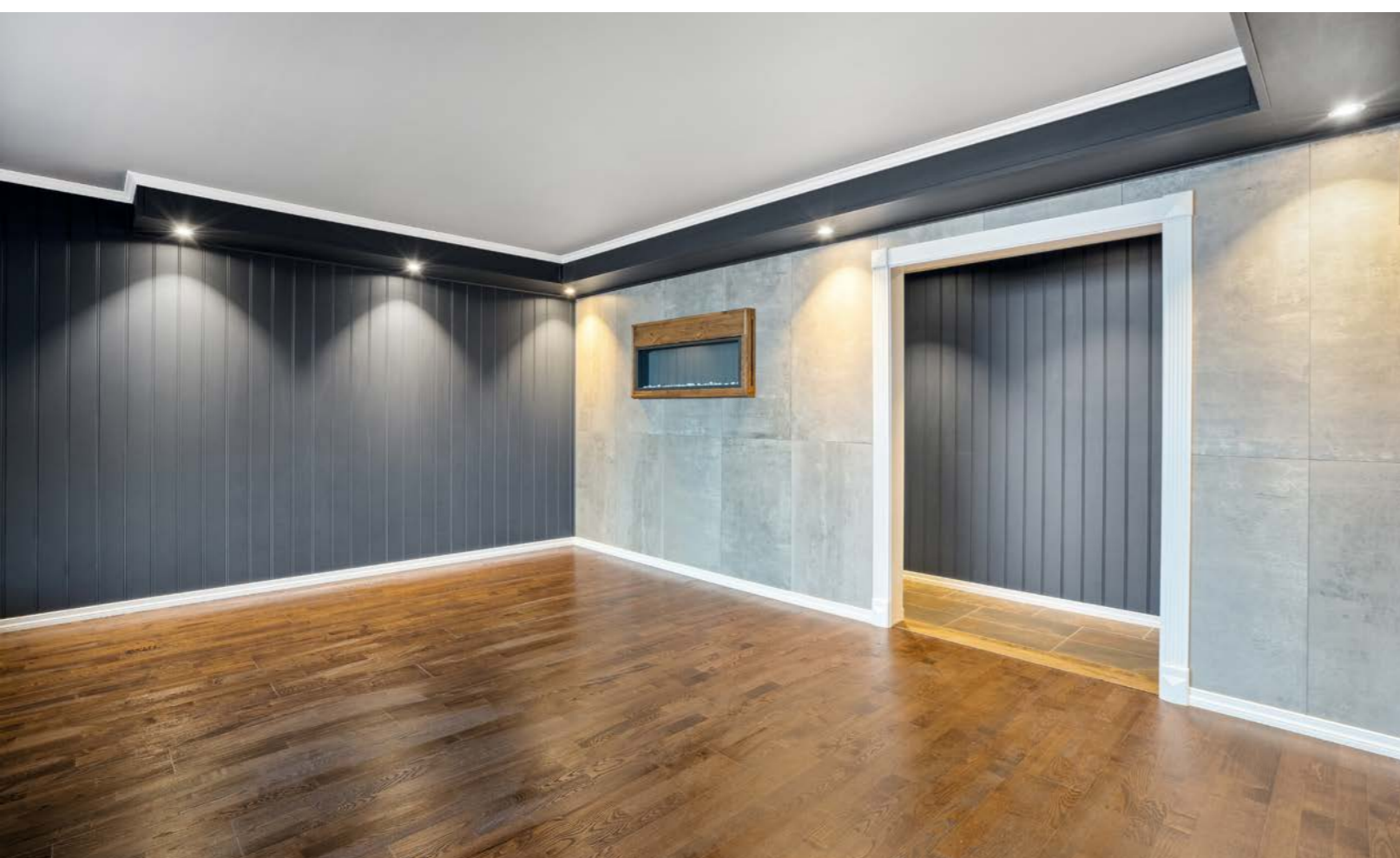


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	19
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	36
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



Her finner man påkostede løsninger og spennende materialvalg, som denne tøffe TV-veggen med spiler.





Moderne og pent kjøkken med mørke fronter.
Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Alle hvitevarene medfølger.

Kjøkkenet er romslig, og det er plass til spisebord. Stilig skifervegg og downlights.



Nyrenovert og ubrukt bad/vaskerom.
Rommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg m/varme på gulv.





Det er tre koselige soverom i leilgheten.
Alle overflater er pusset opp over tid siden 2010.





Leiligheten skiller seg noe ut fra andre, da det er bygget en ekstra gang , samt et forrom/garderoberom foran ett av soverommene.





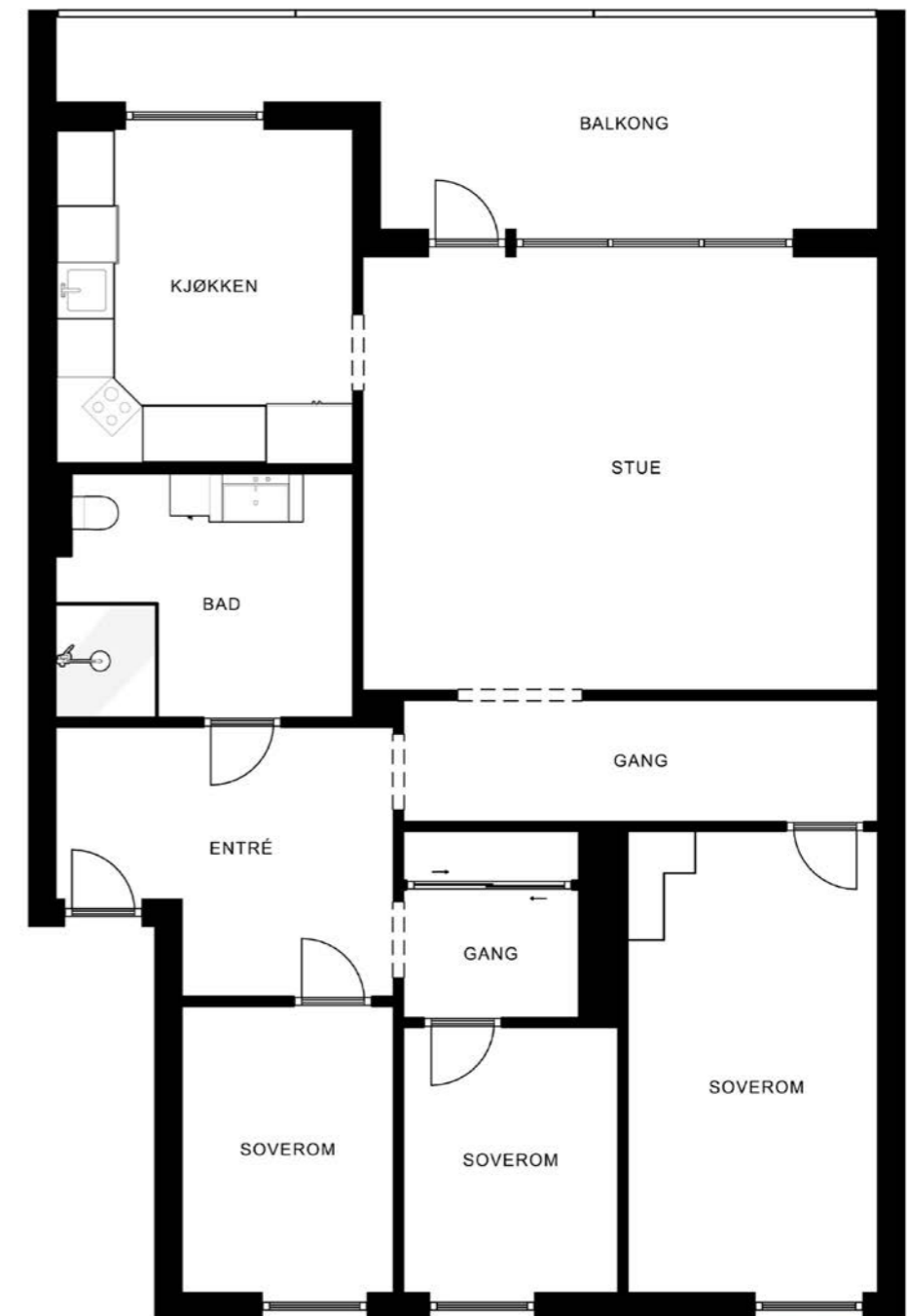
Fin balkong med trelemmer/fliser. Med vestvendt beliggenhet, har man solen på ettermiddagen og kvelden.





Plantegning

1. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 14 m²

Blokkleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod i kjeller4. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3

soverom, gang, gang 2/forrom til soverom

5. etasje

BRA-e: 9 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19838 m²

Tomtebeskrivelse

Tomteområdet er pent opparbeidet med plener, beplantning og asfalterte internveier. Lekeplass for barn i umiddelbar nærhet. Nedgravde molokker for avfall.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig område på Vennersberg med kort vei til barnehager, barneskole og nærbutikk. Flotte turområder i nærområdet, flere lekeplasser og fotballbane og akebakke og skøytebane vinterstid. Bussholdeplass i nærheten med bybuss. Det er ca 2 km til sentrum syd med forretninger og buss-/togstasjon, og ca tre km til sentrum nord med videregående skoler, forretningssentre, svømmehall, idrettshall, kino-/teatersal, spisesteder, offentlige kontorer m.m. Leiligheten har vestvendt balkong med noe foranliggende bebyggelse.

Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4 mil til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til nærmeste barnehage, Vinger barnehage

som har seks avdelinger fordelt på to hus (Bokfinkvegen og Kråkevegen) for barn i alderen 0-5 år.

Barna i dette området sokner til Vennersberg barneskole, som ligger ca 400 meter fra rekkehuset. Til Kongsvinger ungdomsskole, KUSK er det ca 4,9 km.

Videregående skoler ligger i sentrum.

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

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass for bybuss ligger ca 200 m fra boligen. Det går jevnlig avganger til sentrum og togstasjon.

Fra Kongsvinger stasjon går det det går jevnlig tog til Oslo og Asker.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter, bygget i 1977. Lavblokk i 4 etasjer + kjeller og loft. Fundamentert med støpt såle på fast grunn. Oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Saltakskonstruksjon i treverk.

Spekkmurt teglstein på fasade, panel på vegger inne ved terrasse. 2- lags isolerglassvinduer og terrassedører i trerammer. Yttertak er tekket med lakkerte stålplater. Blokkens fasade ble rehabilitert med bl.a. utvendig teglstein og nye vinduer i 2000/02. Balkong på 14m² med utgang fra stue. Betongdekke med trelemmer/fliser over. Betong himling og leegger samt trepanel mot leiligheten. Rekkverk av teglstein og håndløper av malt stål.

Garasje:

Nyere garasje i rekke fra 2015. Fundamentert på en betongsåle. Ensteins grunnmur med uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Malt liggende utvendig panel. Innvendige skillevegger mellom garsjeplassene. Tosidig pulttak i trekonstruksjoner tekket med ståltpkplater. Snøfangere, forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall. Leddport i front med elektrisk portåpner. Innlagt lys og stikk. Forberedt for elbil-lader.

Verditakst

Kr 1 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Bademiljø Haget Rørleggerbdrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Totalt renoveret.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Bedriften som har totalt renoveret badet har gjort dette.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Bademiljø Haget Rørleggerbedrift AS

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. El-sjekk av leiligheten samt gjennomførte alt av el. på badet foruten om varmekablene i gulvet. Det ble gjort av Odd Hagerud AS på Skotterud. Arbeid utført av Hagen & Lindstad AS.

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

Ja. Ble gjort av Hagen & Lindstad AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. I garasjen som ble satt opp da borettslaget bygde ny men den er ikke koblet opp siden jeg ikke har el-bil.

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)?

Ja. Jeg har gjort det meste av renoeringen selv med hjelp fra venner og familie.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Mangler ferdigattest på badet pga. uenigheter i forhold til sluttoppgjør / etter avtale.

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)?

Ja. Alt av dokumentasjon på badet vil bli ordnet så fort det er mulig! Ellers fremstår leiligheten litt utenom det vanlige og de som velger å kjøpe den får en utrolig fin leilighet.

Tilleggs kommentar:

Leiligheten fremstår som litt utenom det vanlige og den har blitt renovert over mange år så noe slitasje er synlig gjennom 17 år. Badet er totalt renovert.

Innhold

4-roms leilighet som inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom, gang, gang 2/forrom til soverom.

I tillegg en loftsbod og kjellerbod.

Standard

Pen, og mye oppusset leilighet med særpreg. Siden 2010 er innvendige gulv, vegger og himling pusset opp over tid. Kjøkken er pussdet opp - kjøkkeninnredning innkjøpt ca 2016 og montert senere. Bad/vaskerom er renovert i 2024.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett på alle soverom, forrom og stue. Fliser i entre og gang. Veggene har malte mdf-plater samt en vegg med spiler i stue og deler av entrè og kjøkken med fasadeskifer e.l. Himlinger med mdf-staver i samtlige rom med unntak av stue som har slette malte plater. Vekslende profilert og glatt listverk i rundt vinduer, dører, vegger, tak og og gulv. Innvendige formpressede speildører i trekarmer til alle soverom og bad. Åpne felter uten dør mellom entrè/gang, entrè/forrom, gang/stue og stue/kjøkken.

Bad/vaskerom:

Nytt og ubrukt bad/vaskerom med nye overflater, betongdekke, varmekabler, sanitærutstyr, elanlegg og røropplegg/sluk. Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ingen dokumentasjon på arbeidet/våtrommet. Badet inneholder servant med underskap/benk, veggmontert toalett m/skjult sisternerne, dusjhjørne med glassvegg/dør og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra byggeåret via fellesanlegg. Deler av skjult røropplegg og rørfordelingsskap er eldre. Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av takstmannens befaring, og det er manglende dokumentasjoner, ikke vanntett rørskap. Takstmannen kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befarringsdato, nærmere undersøkelser må påregnes.

Kjøkken:

Kjøkken har flislagt gulv m/elektrisk gulvvarme, vegger med mdf-plater og fasadeskifer på delevegg mot stue. Mdf-staver i himling. Kjøkkeninnredning fra ca 2016 (montert noe senere) med glatte dører og fronter. Våtromsplater på vegg over kjøkkenbenk. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med forskjellig alder. Rørskap på bad som ikke er ferdig tilkoblet. Vann til bad var ikke tilkoblet på befarringsdato, nærmere undersøkelse etter at vann er tilkoblet må påregnes. Det er innvendig avløpsrør

av plast i forbindelse med kjøkken og bad. Eldre i borettslagets fellesdel av soil er ikke vurdert. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på soverom og stue. Avtrekk kjøkken og bad via fellesanlegg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

El-anlegget er opprinnelig fra byggeår med stedvis fornying.

Leiligheten har brannslukker, men ingen påviste røykvarslere på befarringsdato.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Elektrisk anlegg - Avvik som er påvist i el-kontrollen fra Hagen og Lindstad AS utført den 28.08.2024 må utbedres. Dette gjelder: Stikk i stue med jord mangler jord og må skiftes til en uten jording. Varmeovn vegg stue med kabel igjennom vegg må gjøres om. Takbokser i flere rom mangler utforingsringer og lokk. Ferdigstille bad og skaffe papirer på dette, Kjøkken flytte stikk så dem er tilgjengelig og feste kabler som henger løst bak skap. Deksel på platetopp, koblingsboks og isolere kabler som stikker ut av vegg under platetopp. Kjøkken er pusset opp og skal ha komfyrvakt. Selger opplyser om at stikkontakt i stue er skiftet i etterkant av taksmannens befaring.

Branntekniske forhold - Ingen påvist røykvarslere på befarringsdato. Eier opplyser om at det er montert røykvarslere i entre og kjøkken i ettertid av taksmannens befaring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør har problemer med låsekasse/vrider. Konsekvens/tiltak: Utbedring/utskiftning av låsekasse på balkongdør må påregnes. Selger opplyser om at det er installert nye soveromsdører til alle soverommene inkl. håndtak/lås, samt justert dørene i forhold til "slærk" i etterkant av taksmannens befaring.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak/radonmåling da leiligheten ligger i 4. etg.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til et soverom tar i karm og det er stedvis manglende dørskilt/vridere montert. Terskel er fjernet på dør til et soverom. Manglende dekklist i døråpning mellom entrè/forrom. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres og manglende vridere/skilt må monteres. Terskel må tilbakeføres og dekklist bør monteres. Selger opplyser om at det er installert nye dørterskler til alle rom samt list mellom gang/garderobe i etterkant av taksmannens befaring.

Kjøkken > Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på røranlegg. Rørskap med samlestocker er utett.

Irr på samlestock. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Ved evt. lekkasje vil vann renne ut kjøkkenbenk før vannfordelingsskap på bad. Rørskap må utbedres slik at evt. vannsprut ikke går inn i veggkonstruksjon. Nærmere undersøkelse av røropplegg/anlegg må sjekkes av fagperson. Selger opplyser om at det er forbedret oppheng under kum på kjøkkenet etter at takstmannen var på befaring.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist andre avvik: VV-bereder sitter plassert under benkeplate og koketopp med svært liten tilgang for inspeksjon. Keramisk koketopp må fjernes fra sin posisjon for å komme til en liten åpning. VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til VV-bereder og stikkontakt for å kunne foreta jevnlig kontroll etter varmegang.

TGIU - Ikke undersøkt:

Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Sanitærutstyr og innredning er gitt TGIU på grunnlag av uferdig/gjenstående montering. Selger opplyser om at alt av blandebatteri / dusj / vask samt innkjøp av slukrist er gjort i etterkant av taksmannens befaring. I tillegg er alt av skruehull er tettet med silikon.

Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking for fuktsøk er ikke foretatt da badet er

nytt og ubrukt.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

- Hvitevarer på kjøkken medfølger

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 er gjort:

Modernisering innvendige gulv, vegger og himling pusset opp over tid siden ca 2010

Kjøkkeninnredning innkjøpt ca 2016 og montert senere.

Renovert bad/vaskerom 2024, deler av skjult røropplegg og rørfordelingsskap er eldre.

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

Garasje i rekke med mulighet for elbil lader. Det er gjesteparkering på området.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86200432

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på bad og kjøkken. I tillegg er det panelovner. 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

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 594 764

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 379 055

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, samt kommunale avgifter og

eiendomsskatt. TV og Internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har egen vaktmester

Fordeling:

Avdrag kr 35,-

Avdrag kr 1 633,-

Renter kr 49,-

Felleskostnader kr 3 215,-

Renter kr 579,-

NB! Det gjøres oppmerksom på at et av fellesgjeldlånene på Kr. 125 000 for denne andelen er avdragsfritt til desember 2025 og at felleskostnadene etter dette vil øke.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5511

Andel Fellesgjeld

Kr 149 341

Fellesgjeld pr. dato

30.10.2024

Andel fellesformue

Kr 19 421

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vennersberg 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

952741225

Andelsnummer

66

Om borettslaget

* Borettslaget har egen vaktmester

* Borettslaget har avtale med vaskefirma som vasker trappeganger.

* Borettslaget har byttet til brannsikre dører inn til hver enkelt leilighet. Det må IKKE settes spiker for oppheng eller på annen måte lages hull i disse, da brannsikringen da vil bli ødelagt.

* Montering av eksternt utstyr som eksempel kjøkkenvifte og tørketrommel i borettslagets avtrekkssystem tillates ikke i h.h.t. offentlige forskrifter.

* Det er totalforbud om montering av varmpumper.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 9020, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 30.10.2024: 1 973 069

Andel av saldo: 24 342

(siste termin 31.12.2025)

Annuitet 20 år. Fastrente i 10 år frem til 31.12.2025.

Første termin / avdrag 31.03.2006

Lånenummer: 12131555308, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 30.10.2024: 10 500 000

Andel av saldo: 125 000

Første termin: 30.12.2015Neste avdrag: 30.12.2025

(siste termin 30.06.2055)

Annuitet 40 år hvorav de 10 første er avdragsfrie.

Opprinnelig lånebeløp er kr.10.500.000

(delutbetaling)

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 7 769,-

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

Regnskap/budsjett

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

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

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

* Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget.

* Det er kun tillatt med en hund og en katt per husstand.

* Katt skal holdes innendørs (inne katt).

* Hund skal føres i bånd på borettslagets område, og ekskrementer skal straks fjernes.

* Hunde- og katteeiere må til enhver tid rette seg

etter forannevnte regler om dyrehold.

* Styret vil ved klager, avgjøre om dyret må avhendes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegn boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 99 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 66 i Vennersberg 3 Borettslag med orgnr. 952741225

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/26/99:

28.03.1978 - Dokumentnr: 1892 - Best om garasje/parkering

05.04.1978 - Dokumentnr: 2095 - Erklæring/avtale IFLG SKJØTE HAR KONGSVINGER KOMMUNE FORTRINNSRETT TIL TILDELING AV INNTIL 1/10 DEL AV BORETTSLAGETS ANDELER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger brukstillatelse på blokkene fra 07.02.1978 og 23.08.1977.

Forretningsfører opplyser om at første innflytting var 15.02.1978

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og Arealbruk grønnstruktur (utgått), Nåværende. I tillegg kommuneplan Id 7503 - Vennersberg III - Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 28.06.1976 - Veg, Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område. Gjeldende regulering:

PlanId 0806 - Vennersberg III / Løvsangervegen

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.10.2009

Delareal 241 m

Formål Kjørevei

Feltnavn OTO 4- KJØREVEG

Delareal 1 201 m

Formål Annen veigrunn

Feltnavn Annen vegggrunn

Delareal 270 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn OT-3 GANG- OG SYKKEL

Delareal 2 132 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BO-6 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 71 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn FEO-9 GANGVEG

Delareal 410 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn OT-2 GANG- OG SYKKEL

Delareal 718 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn FEO-8 GANGVEG

Delareal 711 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn FEO-6 GANGVEG

Delareal 1 495 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BO-5 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 476 m

Formål Felles avkjørsel

Feltnavn FEO 2- ADKOMSTVEG

Delareal 2 539 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BO 1- BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 547 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BO-4 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 72 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn FEO-10 GANGVEG

Delareal 892 m

Formål Kjørevei

Feltnavn OTO 1- KJØREVEG

Delareal 4 185 m

Formål Felles garasjeanlegg

Feltnavn FEO 1- GARASJEANLEGG

Delareal 261 m

Formål Frisiktsone

Feltnavn Frisiktsone

Delareal 115 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn FEO-7 GANGVEG

Delareal 361 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn OTO 5 GANG- OG SYKKE

Delareal 1 770 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BO-7 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 179 m

Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-11 Gangareal
Delareal 1 300 m
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FEO-13 Lekeplass
Delareal 153 m
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-5 GANGVEG

Det foreligger ikke planforslag som berører/
inkluderer eiendommen pr. 11.10.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
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,
gjærne 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

149 341 (Andel av fellesgjeld)

2 049 341 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 050 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 781 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 060 581 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- og visninger kr 2.500, -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Ansvarlig megler

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

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

Salgsoppgavedato

02.01.2025

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Bokfinkvegen 81, 2209 KONGSVINGER
- KONGSVINGER kommune
- # gnr. 26, bnr. 99
- # Andelsnummer 66



Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 Rapportdato: 06.12.2024 Oppdragsnr.: 12085-1173 Referansenummer: CT2026

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus Vår ref:



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

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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus
Uavhengig Takstingeniør
paatuhu@online.no
901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk i 4 etasjer + kjeller og loft.
Fundamentert med støpt såle på fast grunn.
Oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong. Saltakskonstruksjon i treverk. Spekkmurt teglstein på fasade, panel på vegger inne ved terrasse.
2- lags isolerglassvinduer og terrassedører i trerammer.
Yttertak er tekket med lakkerte stålplater.
Blokkens fasade ble rehabilitert med bl.a. utvendig teglstein og nye vinduer i 2000/02.
Balkong på 14m² med utgang fra stue.
Betongdekke med trelemmer/fliser over. Betong himling og levegger samt trepanel mot leiligheten.
Rekkverk av teglstein og håndløper av malt stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett på alle soverom, forrom og stue. Fliser i entre og gang.
Veggene har malte mdf-plater samt en vegg med spiler i stue og deler av entrè og kjøkken med fasadeskifer e.l..
Himlinger med mdf-staver i samtlige rom med unntak av stue som har slette malte plater.
Vekslede profilert og glatt listverk i rundt vinduer, dører, vegger, tak og gulv.
Innvendige formpressede speildører i trekarmer til alle soverom og bad.
Åpne felter uten dør mellom entrè/gang, entrè/forrom, gang/stue og stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt og ubrukt bad/vaskerom med nye overflater, betongdekke, varmekabler, sanitærutstyr, el-anlegg og røropplegg/sluk.
Badet var ikke ferdigstilt på befæringsdato og det er kun kontrollmålt fall på gulv, kontroll av sluk/belegg og ventilasjon.
På befæringsdato foreligger det ingen dokumentasjon på arbeidet/våtrommet. Alle forhold med tettesjiker, våtsoner, sluk, røropplegg m.m. må dokumenteres
Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet sto uferdig på befæringsdato, men for oversiktens skyld opplyses det om at badet i følge eier vil inneholde servant med underskap/benk, veggmontert toalett m/skjult sisterner, dusjhjørne med glassvegg/dør og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk fra byggeåret via fellesanlegg.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befæring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, ikke vannrett rørskap.
Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato, nærmere undersøkelser må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har flislagt gulv m/elektrisk gulvvarme, vegger med mdf-plater og fasadeskifer på delevegg mot stue. Mdf-staver i himling.
Kjøkkeninnredning fra ca 2016 (montert noe senere) med glatte dører og fronter.
Våtromsplate på vegg over kjøkkenbenk.
Benkeplaten er av heltre. Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med forskjellig alder. Rørskap på bad som ikke er ferdig tilkoblet. Vann til bad var ikke tilkoblet på befæringsdato, nærmere undersøkelse etter at vann er tilkoblet må påregnes.
Det er innvendig avløpsrør av plast i forbindelse med kjøkken og bad. Eldre i borettslagets fellesdel av soil er ikke vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på soverom og stue. Avtrekk kjøkken og bad via fellesanlegg
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.
El-anlegget er opprinnelig fra byggeår med stedvis fornying.
Leiligheten har brannslukker, men ingen påviste røykvarslere på befæringsdato.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	2 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befæring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

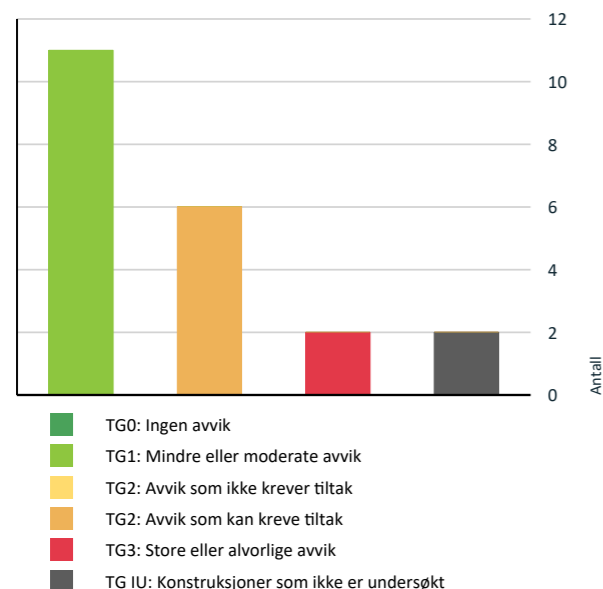
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

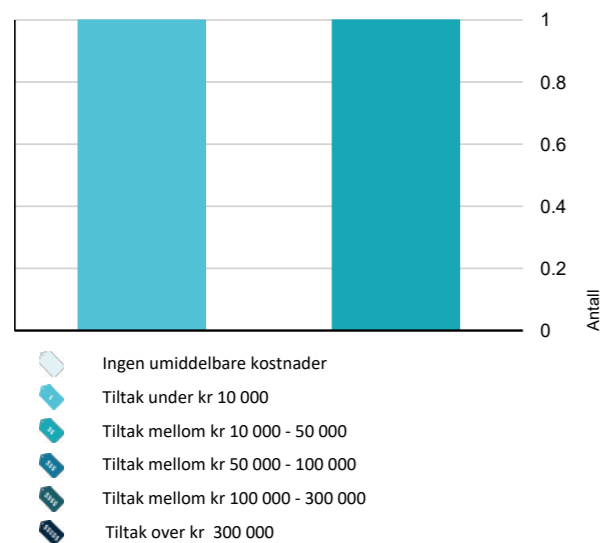
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/andelseier selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Renovert bad/vaskerom 2024, deler av skjult røropplegg og rørfordelingsskap er eldre.
Modernisering	Kjøkkeninnredning innkjøpt ca 2016 og montert senere.
Modernisering	Innvendige gulv, vegger og himling pusset opp over tid siden ca 2010

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass. Aluminiumskledning utv. på soverommene og kjøkkenvindu.

TG 2 Dører

Entredør B30 med slett malt innside, sporfrest ytterside og kikkehull. Porttelefon med motorstyrte låser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør har problemer med låsekasse/vrider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskifting av låsekasse på balkongdør må påregnes



Dårlig låsekasse

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14m² med utgang fra stue. Betongdekke med trelemmer/fliser over. Betong himling og levegger samt trepanel mot leiligheten. Rekkverk av teglstein og håndløper av malt stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett på soverom, garderoberom og stue. Fliser i entre og gang. Veggene har malte mdf-plater samt en vegg med spiler i stue og deler av entrè og kjøkken med fasadeskifer e.l. Himlinger med mdf-staver i samtlige rom med unntak av stue som har slette malte plater. Vekslende profilert og glatt listverk i rundt vinduer, dører, vegger, tak og gulv.

Overflater har noe forskjellig aldre, men med en normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue er kontrollmålt med påvist 14mm høydeavvik gjennom hele rommet og 6mm på ca2 meter
Kjøkken er kontrollmålt med påvist 5mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Kontrollen fritar ikke boligen for skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak/radonmåling da leiligheten ligger i 4.etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fabrikkmalte formpressede speildører i trekarmer til alle soverom og bad.

Åpne felter uten dør mellom entrè/gang, entrè/forrom, gang/stue og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til et soverom tar i karm og det er stedvis manglende dørskilt/vridere monteret.

Terskel er fjernet på dør til et soverom.

Manglende dekklist i døråpning mellom entrè/forrom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres og manglende vridere/skilt må monteres. Terskel må tilbakeføres og dekklist bør monteres.

Eier opplyser om at dører til alle soverom + terskler er skiftet i ettertid av min befaring, montert nytt dørhåndtak og dekklist i overgang entrè/forrom.



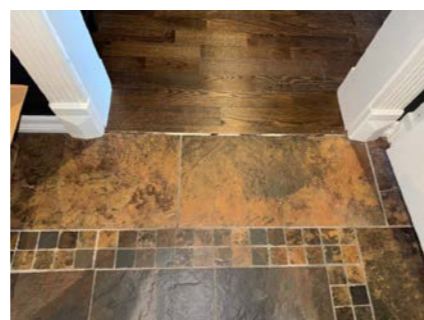
Dørblad tar i karm



Dørvrider fjernet.



Dørterskel er fjernet



Manglende dekklist

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

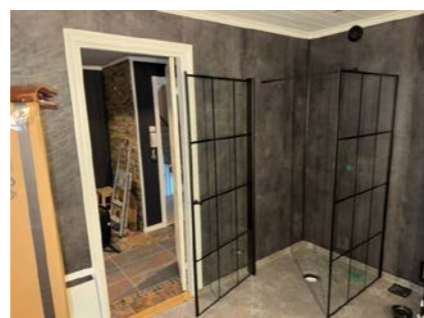
Generell

Bad/vaskerom med nye overflater, betongdekke, varmekabler, sanitærutstyr, el-anlegg og røropplegg/sluk. Badet var ikke ferdigstilt på befæringsdato og det er kun kontrollmålt fall på gulv, klem på belegg rundt sluk og ventilasjon.

På befæringsdato foreligger det ingen dokumentasjon på arbeidet/våtrommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befaring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, ikke vannrett rørskap.

Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato, nærmere undersøkelser må påregnes.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1:50 fall i dusjsonen og 1:100 i resten av rommet

Årstall: 2024 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Rommet sto uferdig på befæringsdato, men til opplysning vil badet i følge andelseier inneholde servant med underskap/benk, veggmontert toalett m/skjult sistene, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning er gitt TGIU på grunnlag av uferdig/gjenstående montering.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befaring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, vannrett rørskap. Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra byggeåret via fellesanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktsøk er ikke foretatt da badet er nytt og ubrukt.

Årstall: 2024

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har flislagt gulv m/elektrisk gulvvarme, vegger med mdf-plater og fasadeskifer på delevegg mot stue. Mdf-staver i himling. Kjøkkeninnredning fra ca 2016 (montert noe senere) med glatte fronter. Våtromsplate på vegg over kjøkkenbenk.

Benkeplaten er av heltre. Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med forskjellig alder. Rørskap på bad som ikke er ferdig tilkoblet. Vann til bad var ikke tilkoblet på befæringsdato. Nærmere undersøkelse etter at vann er tilkoblet må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på røranlegg. Rørskap med samlestocker er utett. Irr på samlestock.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved evt. lekkasje vil vann renne ut kjøkkenbenk før vannfordelingskap på bad.

Rørskap må utbedres slik at evt. vannsprut ikke går inn i veggkonstruksjon.

Nærmere undersøkelse av røropplegg/anlegg må sjekkes av fagperson.



Ingen tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenbenk.



Åpne hull på hver side av rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast i forbindelse med kjøkken og bad. Eldre i borettslagets fellesdel av soil er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på soverom og stue. Avtrekk kjøkken og bad via fellesanlegg

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Årstill: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

VV-bereder sitter plassert under benkeplate og koketopp med svært liten tilgang for inspeksjon. Keramisk koketopp må fjernes fra sin posisjon for å komme til en liten åpning. VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til VV-bereder og stikkontakt for å kunne foreta jevnlig kontroll etter varmegang.



Liten plass for inspeksjon



VV-bereder via skjult stikk (utilgjengelig)

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

El-anlegget er opprinnelig fra byggeår med stedvis fornying.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeid i forbindelse med varmekabler og rørstrekk til bad. Kobbelt til vk lagt av annet firma målt 56ohm og et strømtrekk på 4,1A = 944W. Komplisert eksisterende skjultanlegg på bad. Montert 2 nye sikringer med jfa for bad og stikk bad. Montert ASD avdekking og byttet stikk i stue til ujordet da det var montert 1 stk jordet i ujordet rom. El-sjekk av leilighet utført av Hagen & Lindstad AS okt. 2024

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Generell kommentar

Avvik som er påvist i el-kontrollen fra Hagen og Lindstad AS utført den 28.08.2024 må utbedres.

Dette gjelder:

Stikk i stue med jord mangler jord og må skiftes til en uten jording. Varmeovn vegg stue med kabel igjennom vegg må gjøres om. Takbokser i flere rom mangler utføringsringer og lokk. Ferdigstille bad og skaffe papirer på dette, Kjøkken flytte stikk så dem er tilgjengelig og feste kabler som henger løst bak skap. Deksel på platetopp, koblingsboks og isolere kabler som stikker ut av vegg under platetopp. Kjøkken er pusset opp og skal ha komfyrvakt.

Selger opplyser om at stikkontakt i stue er skiftet i etterkant av min befaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utett rørgjennomføring i el-skap



Utilgjengelige stikkontakter og uisolerte løse ledninger

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Leiligheten har brannslukker, men ingen røykvarslere på befæringsdato.

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

Eier opplyser om at det er montert røykvarslere i entre og kjøkken i ettertid av min befaring.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Standard
Normal standard for sitt bruk

Vedlikehold
Alminnelig

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Beskrivelse

Nyere garasje i rekke. Fundamentert på en betongsåle. Ensteins grunnmur med uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Malt liggende utvendig panel.

Innvendige skillevegger mellom garsjeplassene. Tosidig pulttak i trekonstruksjoner tekket med ståltapklater.

Snøfangere, forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall.

Leddport i front med elektrisk portåpner.

Innlagt lys og stikk. Forberedt for elbil-lader.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/94 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 450 000

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 2 050 000

Tillegg for andel fellesformue	+	19 421
Fradrag for andel felles gjeld	-	167 242

Konklusjon markedsverdi 1 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utfra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bokfinkvegen 76 ,2209 KONGSVINGER 73 m ² 1977 2 sov	21-11-2022	1 750 000	1 675 000	181 728	1 856 728	25 435
2 Bokfinkvegen 76 ,2209 KONGSVINGER 73 m ² 1977 2 sov	15-08-2023	1 700 000	1 680 000	169 375	1 849 375	25 334
3 Bokfinkvegen 85 ,2209 KONGSVINGER 93 m ² 1978 3 sov	03-05-2022	1 400 000	1 725 000	197 906	1 922 906	20 676
4 Bokfinkvegen 95 ,2209 KONGSVINGER 93 m ² 1977 3 sov	21-08-2024	1 650 000	1 550 000	158 647	1 708 647	18 373
5 Bokfinkvegen 95 ,2209 KONGSVINGER 93 m ² 1977 3 sov	06-03-2023	1 400 000	1 500 000	180 996	1 680 996	18 075
6 Bokfinkvegen 93 ,2209 KONGSVINGER 93 m ² 1977 3 sov	28-03-2023	1 400 000	1 300 000	185 302	1 485 302	15 971
7 Bokfinkvegen 93 ,2209 KONGSVINGER 93 m ² 1977 3 sov	06-05-2024	1 200 000	1 200 000	163 236	1 363 236	14 658

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	65 832
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 360 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

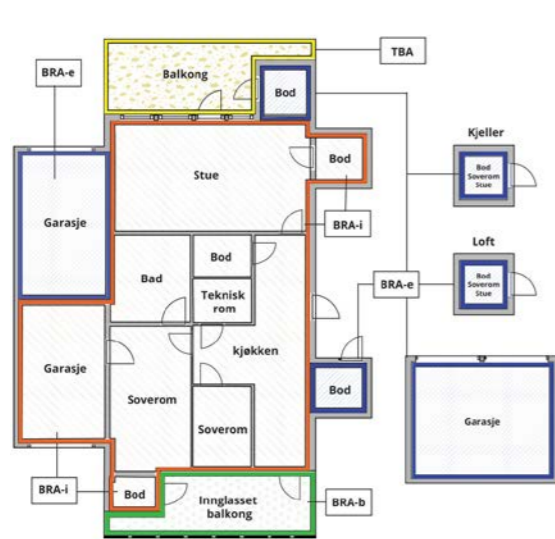
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
4. Etasje	94			94	14
Loft		9		9	
SUM	94	11			14
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Gang 2/forrom til soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad er renoveret 2024 og innvendige overflater er pusset opp og modernisert over tid.

Andelseier opplyser om at snekkerarbeid er utført som ufaglært egeninnsats/dugnad.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje



Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	11
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Thomas Brendengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	26	99		0	19838.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bokfinkvegen 81

Hjemmelshaver

Vennersberg 3 Borettslag



Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VENNERSBERG 3 BORETTSLAG	952741225		KONGSVINGER OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG AL	Brendengen Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
66	100	30 000	19 421 31.12.2023	167 242 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	8 400
Omløpsmidler:		2 090 166	Samlet innskuddskapital: 2 166 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	510 918	Langsiktig gjeld (+): + 13 599 327
Disponible midler:		1 579 248	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 15 765 927

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4. etg og er beliggende på Vennersberg i et regulert område med blokk og konsentrert småhusbebyggelse, ca 3 km syd for Kongsvinger sentrum. Gangavstand til barnehage og barneskole. Kort avstand til ungdomsskole på Holt og nærbutikker. Bussholdeplass i nærheten med bybuss. Barnevennlig boområde.

Området er noenlunde flatt og er bebygd med konsentrert rekkehus- og blokkbebyggelse.

Vestvendt balkong på 14m² med noe foranliggende bebyggelse.

Det er ikke heis i blokken.

Adkomstvei

Eiendommen har asfaltert adkomst via offentlig veg (private interneveier).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. Reguleringsplan for 0806 - Vennersberg III/ Løvsangervegen.

Om tomten

Eiet flat tomt. Opparbeidet med plener, prydbusker og lekeplass. Asfalterte interneveier og parkeringsanlegg. Nedgravde molokker for avfall

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har egen vaktmester. OBS! Borettslaget har byttet til brannsikre dører inn til hver enkelt leilighet. Det må IKKE settes spiker for oppheng eller på annen måte lages hull i disse, da brannsikringen da vil bli ødelagt.

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/CT2026>

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.	
1202240051	
Selger 1 navn	
Thomas Brendengen	
Gateadresse	
Bokfinkvegen 81	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2209
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Odal Sparebank
Polise/avtalenr.	7580821

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TB

Document reference: 1202240051

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

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
 Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

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
 Beskrivelse

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
 Beskrivelse

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

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

Document reference: 1202240051

Document reference: 1202240051

Tilleggskommentar

Leiligheten fremstår som litt utenom det vanlige og den har blitt renoveret over mange år så noe slitasje er synlig gjennom 17 år. Badet er totalt renoveret.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Brendengen	de2b3e0aae8b436dc44ebc a370fc4bf7d0e1a7bc	02.01.2025 11:52:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240051

Document reference: 1202240051

- 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>

Bokfinkvegen 81

Nabolaget Vennersberg - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bokfinkvegen sør Linje B81, 740, 744, 748, 749, 752, 753	3 min	0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	5 min	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min	

Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	6 min	0.4 km
Kongsvinger Montessoriskole (1-10 kl.) 51 elever, 3 klasser	12 min	0.9 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	9 min	4.6 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser	10 min	4.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	9 min	4.5 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	9 min	4.6 km

Ladepunkt for el-bil

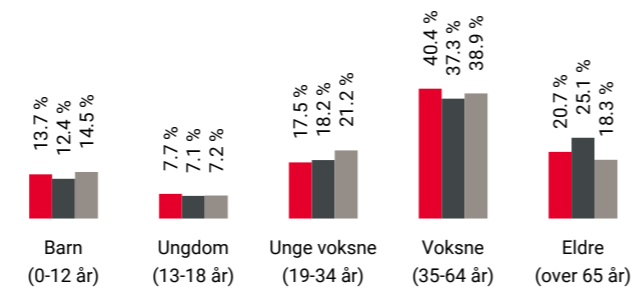
Glåmdal Bilsenter, Kongsvinger	5 min
--------------------------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vennersberg	1 316	702
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinger barnehage Avd Amundheimet (2-5... 48 barn	2 min	0.1 km
Vinger barnehage Avd Vennersberg (0-3 ... 38 barn	8 min	0.6 km
Puttara Fus barnehage (0-5 år) 135 barn	21 min	1.5 km

Dagligvare

Joker Kongsvinger Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min	0.7 km
Bunnpris Rasta PostNord	15 min	1.1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

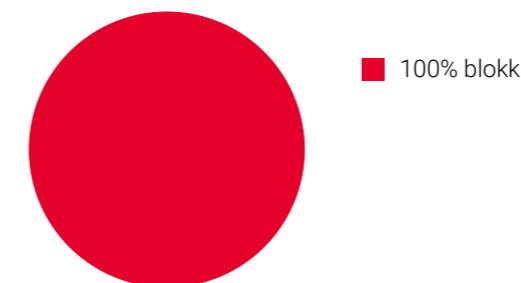
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Vennersberg kunstgressbane Aktivitetshall, fotball	4 min	0.3 km
Vennersberg ball-løkke Ballspill	12 min	0.9 km
Sportica Rasta	12 min	
SKY Fitness Kongsvinger	5 min	

Boligmasse



«En plass der man kan senke skuldrene, og mennesker kan vokse, og blomstre.»

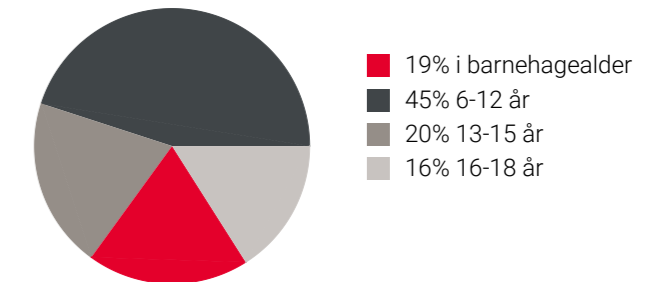
Sitat fra en lokalkjent



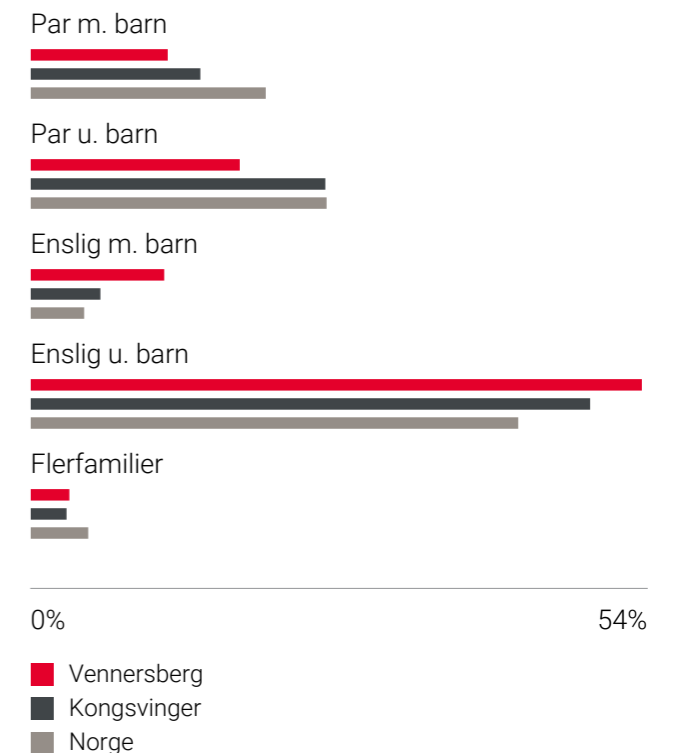
Varer/Tjenester

Kongssenteret	7 min
Apotek 1 Kongsvinger	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

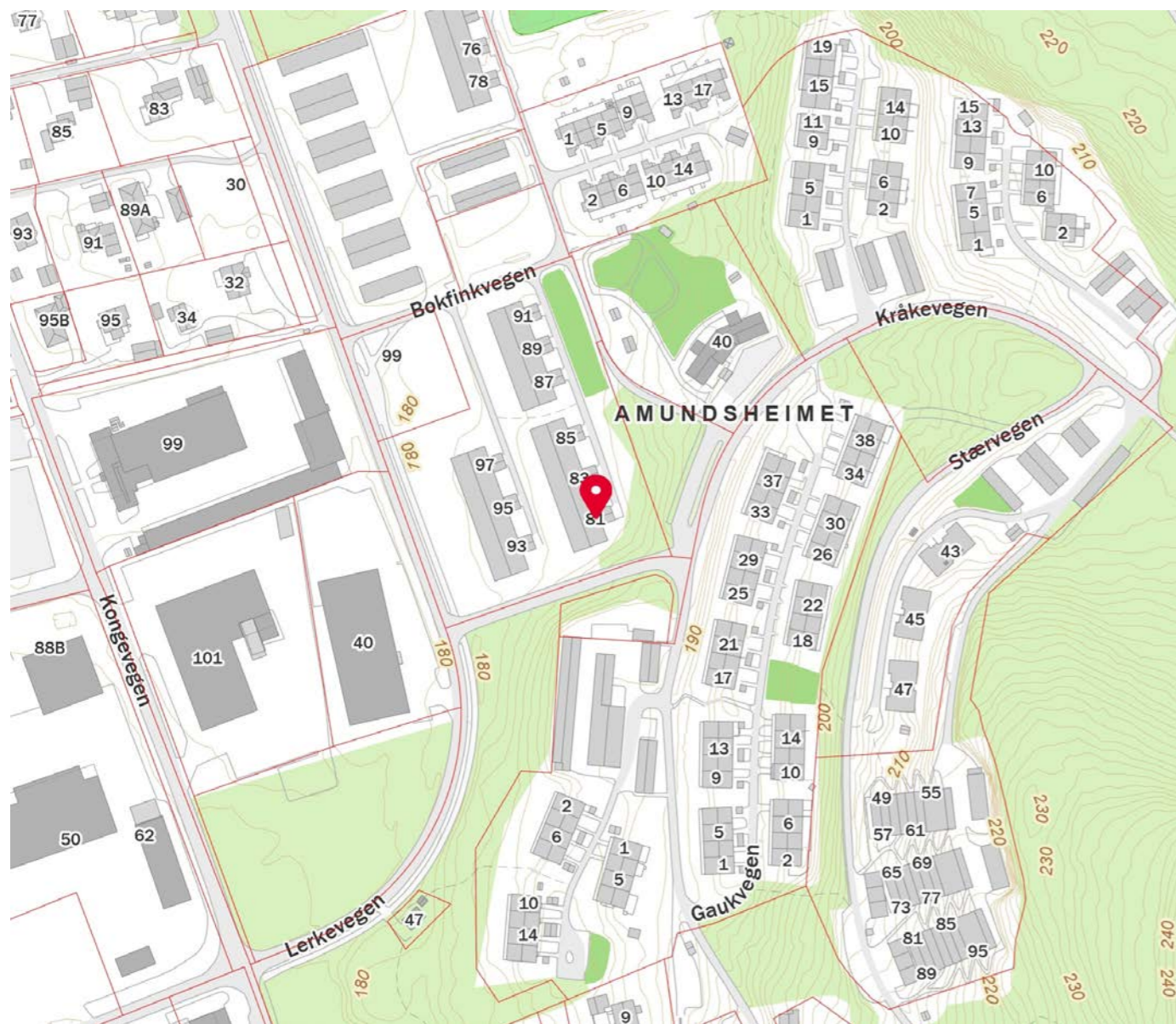
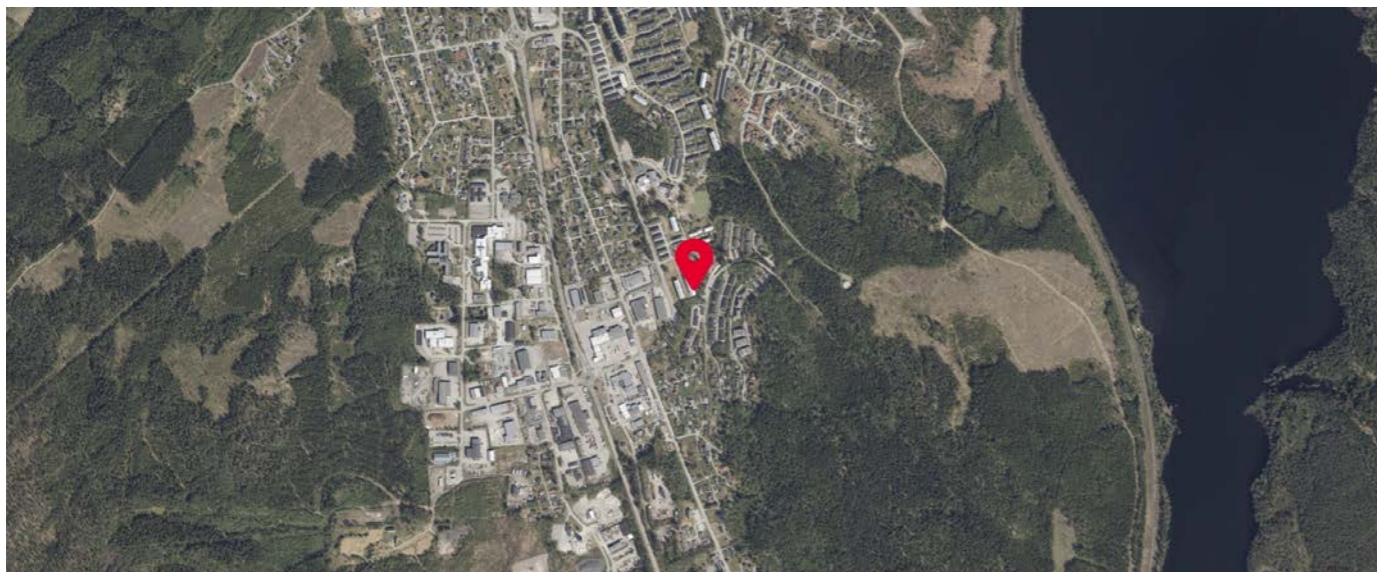


Sivilstand

Sivilstand	Vennersberg	Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig område på Vennersberg med kort vei til barnehager, barneskole og nærbutikk. Flotte turområder i nærområdet, flere lekeplasser og fotballbane og akebakke og skøytebane vinterstid. Bussholdeplass i nærheten med bybuss.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bokfinkvegen 81
2209 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Oppdragsnummer:

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre