



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Tråstadvegen 11C, 2213 KONGSVINGER

**Pen 1/2 part av tomannsbolig med
svært sentrumsnær beliggenhet!
*4 soverom og 2 bad *Garasje**





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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 110 542,-
Total ink omk.: Kr 4 010 542,-
Selger: Julie Christine Rannekleiv
Harald Skulstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA/P-rom: 174/153 m²
Tomtstr.: 773 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 391
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1202230226

Pen 1/2 part av tomannsbolig med svært sentrumsnær beliggenhet!

Vertikaldelt tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet på populære Tråstad. Tomannsboligen fra 2011 går over 3 etasjer, og har integrert garasje i underetasjen. Flott familiebolig med god plass til både store og små. Her finner man bla. romslig stue og kjøkken i åpen løsning, 4 gode soverom, loftstue, 2 pene bad og vaskerom. I tillegg to boder for lagring, samt to små uteboder. Fin uteplass utenfor stuen med gode solforhold.

På Tråstad har man gangavstand til det meste. Sentrum med butikker og spisesteder kun 5 min unna. I tillegg man alle aktivitetstilbud og skoler rett i nærheten. Vi håper dette vil falle i smak med sin familievennlige atmosfære, fine og sentrale beliggenhet. Velkommen på hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	24
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86



På hovedplan finner vi en romslig stue og spisestue.



På hovedplan finner vi en romslig stue og spisestue, med åpen løsning mot kjøkken.







Flott terrasse v/stue på 33 kvm med gode solforhold.

Flott flislagt bad i 1. etasje.

Badet inneholder baderomsinnredning, frittstående klosett og dusjkabinett.



Oppe i 2. etasje er det 3 soverom og en trivelig loftstue.

Takvinduene gir god med naturlig lys.





3 hyggelige soverom.





Det er også inngangsparti i underetasjen.

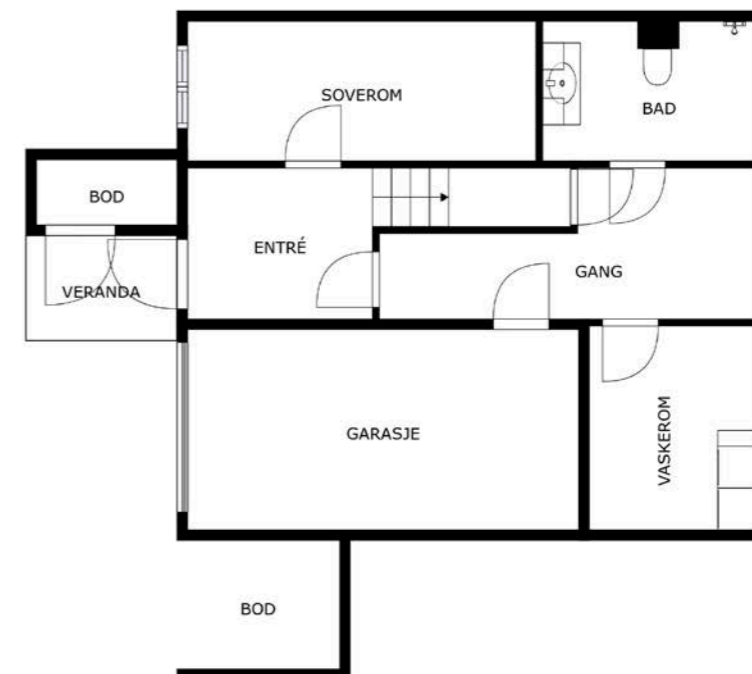




Plantegning

U. etasje

BASEMENT

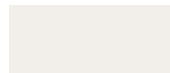


Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/sælger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegninger



2. etasje

FLOOR 1



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



FLOOR 2



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. 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.

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



Tomannsboligen har integrert garasje m/elbil lader i underetasjen.

Flott familiebolig med god plass, og kort avstand til skoler og aktivitetstilbud. Storskolen Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) ligger kun 500 m fra boligen.





**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

P-rom: 153 m²

BRA: 174 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

773 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomstomt beliggende i skrående terreng. Pent opparbeidede utearealer med plen og div. prydbusker. Forstøttningsmur bak huset av betongstein. Det er ikke rekkverk/sikring på forstøttningsmuren. Gruset innervei/ biloppstillingsplass.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for sameiet.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger svært sentralt på Tråstad, et familievennlig område med kort veg til det aller meste. Her har man alle aktivitetstilbud og skoler rett i nærheten. Fine turmuligheter i området og kort vei til den idylliske strandpromenaden som går langs Glomma. Tråstad har flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, og tennis. Boligen ligger i sydvendt i skrående terreng, og har gode solforhold.

Kongsvinger by har mange fasiliteter med forretninger, kino, teater, restauranter, sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo. 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

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (ca. 1,6 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) som ligger kun 500 m fra boligen.

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU). Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

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

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

Offentlig kommunikasjon

Kongsvinger gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig bygget i 2011. Tak teknet med betongtakstein fra byggeår. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm mineralull, ifølge eldre takst. Liggende utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 25 cm mineralull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Tre Velux takvinduer. To malte inngangsdører med glass i dørblad, samt terrassedør med 2-lags isolerglass. Leddport til garasje. Boddører. Terrasse v/stue på 33 m², i trekonstruksjoner fundamentert på søyler. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti 1 etg. på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti i underetasje på 33 m² i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv. Utvendig trapp fra underetasje til inngangsparti i 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med tette opptrinn. Rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Verditakst

Kr 3 900 000

Innhold

2. etasje 45 kvm BRA/ 45 kvm p-rom: Loftstue, 3 soverom

1. etasje 66 kvm BRA/ 62 kvm p-rom: Hal, bad, stue, kjøkken og bod

Underetasje 63 kvm BRA/ 46 kvm p-rom: Entré, soverom, gang 2, bad, vaskerom, bod under trapp og garasje.

Følgende rom inngår i primærareal: Alle rom med unntak av bod i 1. etg., bod under trapp og garasje.

Standard

Overflater:

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Gulv med eikeparkett (m/noe slitasje) og fliser. Vegger med malte mdf. veggplater og slett malt betong. Tak med hvitlaser panel. Noe knirk i parkett i 2. etg. mellom loftstue og hovedsoverom. Malte lister. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etg. i lecaplank, mellom 1. og 2. etg er det trekonstruksjoner. Enløps elementpipe i lecastein. Feierluke i stue. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt noe fukt i gulv. To rette trapper med tette opptrinn. Lakkerte furuvanger, trinn og håndlister. Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørblad mellom hall og stue. Dør til gang i underetasje med dørlukker. Brannør til garasjerom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med melaminbelagte skrog, malte fyllingsdører og fronter. Tre sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer medfølger ikke. Mdf. veggplater mellom benk og overskap har

svellmerker v/vaskekum og komfyr. Ventilator med kullfilter over komfyr.

Bad 1. etasje:

Bad fra byggeår med fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Badet inneholder benk med heldekkende vask, to overskap, speil m/overlys, frittstående klosett og dusjkabinett.

Bad underetasje:

Bad fra byggeår med fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Badet inneholder benk med heldekkende vask, overskap, speil, innebygget klosett og opplegg for badekar.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med fliser med varme på gulv, slette malte vegger og lecaplank i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder (2021). Balansert ventilasjon.

Garderobeskap og bod:

Skyvedørgarderobe med speildører i hall. Bod i 1. etg. og gang i underetasje med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

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

Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjonsanlegg

200 l varmtvannsbereder fra 2021, plassert i vaskerom.

Elbillader fra 2023.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarsler i huset.

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:

Forstøtningsmurer - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Konstruksjonene har skjevheter. Skjevheter på terrasse v/inngangsparti i 1. etg.

Innvendige dører - Enkelte dører må justeres.

Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling - Det er påvist sprekker i fliser.

Vaskerom > Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Radon - Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det bør gjennomføres radonmåling.

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på

noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved hulltaking, er det påvist indikasjon på noe fukt i gulv. Dette kan tørke opp når gulvvarme settes på.

Bad 1. etg. > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad 1. etg. > Sanitærutstyr og innredning - Gerikter rundt dør har svellmerker.

Kjøkken > Avtrekk - Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

TGIU - Ikke undersøkt:

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Terrengforhold - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 ikke.

Garderobeskap på soverom medfølger ikke.

Garderobeskap i gangen medfølger i handelen.

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 i senere år:

2023 - Ny Luft til luft varmepumpe

2023 - Installert elbillader

2023 - Endringer og utvidelser på den elektriske installasjonen. Ny kurs til vaskemaskin i kjeller, installert strømstyring system som styrer VVB og enkelte varmekabler. Det er også montert ekstra stikkontakter rundt om i boligen. Se samsvarserklæringer.

2021 - Ny 200 l varmtvannsbereder

2020 - Malt boligen utvendig

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Det er garasje i underetasje med direkte adkomst. El. leddport og ny elbillader.

Forsikringselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Sameie består av 2 enheter. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Det er ikke avtalt faste felleskostnader i sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 luft til luft varmepumpe fra 2023, elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv på bad. Boligen har pipeløp, så det vil være mulighet for vedfyring.

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

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 979

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

Fordelt på:
Eiendomsskatt kr 4 198,-
Renovasjon kr 3 719,-
Ab.Gebyr vann kr 2 000,-
Ab.Gebyr avløp kr 1 750,-
Målerleie kr 312,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 29,50 og forbruk avløp per m3 kr 28,63.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 825 977

Formuesverdi primær år 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 973 518

Formuesverdi sekundær år 2021

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. 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.

Boenheden

Eierbrøk

1/2

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 391, seksjonsnummer 2 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.04.2011 - Dokumentnr: 287651 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg tomannsbolig datert 05.12.2011.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen: Tomannsbolig, vertikaldelt

Det foreligger godkjente tegninger av nybygg tomannsbolig fra 2010 hos kommunen. Tegninger samstemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.12.2011.

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.
Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/
inkluderer eiendommen pr. 14.11.2023

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

110 542,- (Omkostninger totalt)

4 010 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 542

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. 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

Marcus Møllhaug Buringrud

Eiendomsmegler MNEF

marcus.buringrud@aktiv.no

Tlf: 406 15 295

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

06.12.2023

Tilstandsrapport

Tråstadvegen 11 C, 2213 KONGSVINGER

KONGSVINGER kommune

gnr. 73, bnr. 391, snr. 2



Markedsverdi

3 900 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 174 m²



Befaringsdato: 29.11.2023 Rapportdato: 04.12.2023 Oppdragsnr.: 14382-1478 Referansenummer: FO1465

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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.

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud
Uavhengig Takstingeniør
a.s.takst@gmail.com
477 54 513





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 eksemplarfremstilling 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm mineralull, ifølge eldre takst. Liggende utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner isolert med 25 cm mineralull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Tre Velux takvinduer. To malte inngangsdører med glass i dørbblad, samt terrassedør med 2-lags isolerglass. Leddport til garasje. Boddører. Terrasse v/stue på 33 m², i trekonstruksjoner fundamentert på søyler. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti 1 etg. på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti i underetasje på 33 m² i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv. Utvendig trapp fra underetasje til inngangsparti i 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med tette opptrinn. Rekkverk med liggende spiler og håndlist.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe knirk i parkett i 2 etg. mellom loftstue og master soverom. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (m/noe slitasje). Fliser. Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malt betong. Tak. Hvitlasert panel.

Etasjeskiller mellom underetasje og 1 etg i lecaplank, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps elementpipe i lecastein. Feierluke i stue. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt noe fukt i gulv. To rette trapper med tette opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister. Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørbblad mellom hall og stue. Dør til gang i underetasje med dørlukker. Brannør til garasjerom. Skyvedørsgarderobeskap med speildører i hall. Garderobeskap i 2 soverom. Bod i 1 etg. og gang i underetasje med plassbygde hyller. Det er garasje i underetasje med el. leddport og elbillader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Benk med heldekkende vask. To overskap. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Bad fra byggeår. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil. Innebygget klosett. Opplegg for badekar. "

Vaskerom fra byggeår. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og lecaplank i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereeder (2021). Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Tre sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mdf. veggplater mellom benk og overskap har svellmerker v/vaskekum og komfyr.

Ventilator med kullfilter over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. 200 l varmtvannsbereeder fra 2021, plassert i vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2023. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad. Elbillader fra 2023. Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Forstøttningsmur bak huset av betong stein. Det er ikke rekkverk/sikring på forstøttningsmuren. Skrående terreng. Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

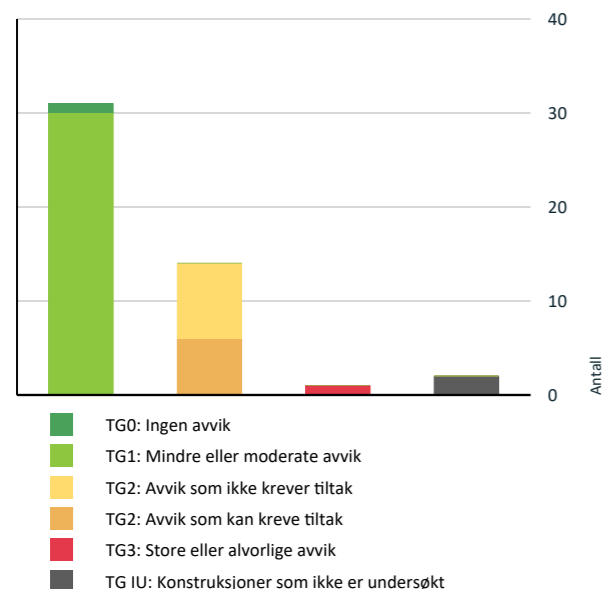
[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 - Etasje	45	45	0
1 - Etasje	66	62	4
Underetasje	63	46	17
Sum	174	153	21

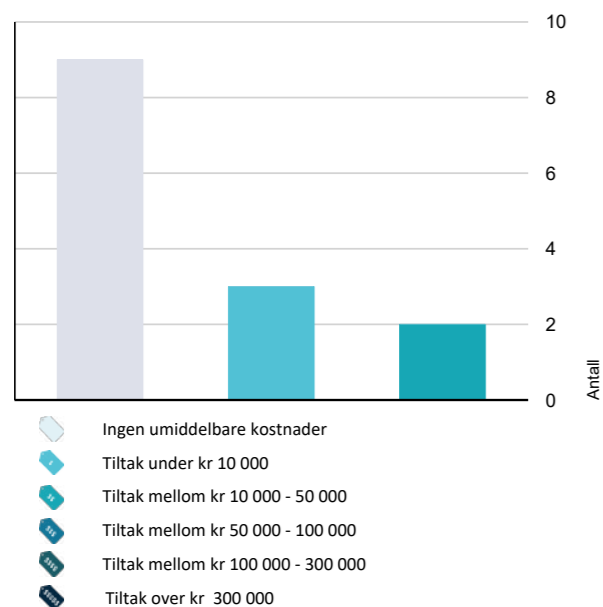
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny Luft til luft varmepumpe
2023	Modernisering	El. billader
2021	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereider
2020	Modernisering	Malt boligen utvendig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm mineralull, ifølge eldre takst. Liggende utvendig malt panel.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 25 cm mineralull

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Tre Velux takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 2 Dører

To malte inngangsdører med glass i dørblad, samt terrassedør med 2-lags isolerglass. Leddport til garasje. Boddører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse v/stue på 33 m², i trekonstruksjoner fundamentert på søyler. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti 1 etg. på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti i underetasje på 33 m² i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter på terrasse v/inngangsparti i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra underetasje til inngangsparti i 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med tette opptrinn. Rekkverk med liggende spiler og håndlist.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe knirk i parkett i 2 etg. mellom loftstue og master soverom. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (m/noe slitasje). Fliser.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malt betong.
Tak. Hvitlasert panel.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom underetasje og 1 etg i lecaplank, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein. Feierluke i stue.



TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltagning. Det er målt noe fukt i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige trapper

To rette trapper med tette opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister.



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår. Dør m/glass i dørblad mellom hall og stue. Dør til gang i underetasje med dørlukker. Brannør til garasjerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap med speildører i hall. Garderobeskap i 2 soverom. Bod i 1 etg. og gang i underetasje med plassbygde hyller.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil. Innebygget klosett. Opplegg for badekar. "

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger. Det er synlig skade i 1 flis v/gulv som er reparert med silicon masse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap, speil, innebygget klosett, samt opplegg for badekar.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking, er det påvist indikasjon på noe fukt i gulv. Dette kan tørke opp når gulvvarme settes på.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og lecaplank i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder (2021). Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte pusset vegger og lecaplank i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

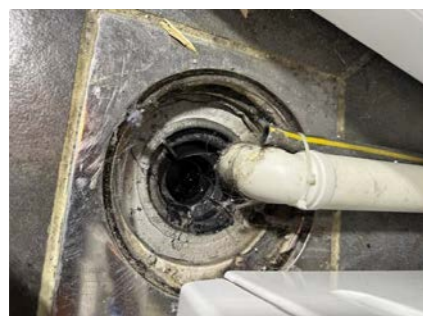


UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Balansert ventilasjonsanlegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er lecastein vegger i våtrom

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og hvitlaser panel i tak. Benk med heldekkende vask. To overskap. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

1 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitlaser panel i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.



1 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.



1 - ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap, speil m/overlys, frittstående klosett, samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gerikter rundt dør har svellmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytt lister ved anledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 - ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Tre sponse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp. Mdf. veggplater mellom benk og overskap har swellmerker v/vaskekum og komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

1 - ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg



Luft til luft varmepumpe fra 2023. Elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad. Elbillader fra 2023.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

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 oppdatert? (årstall) **2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 at sikringene løses ut?
Nei



TO 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2021, plassert i vaskerom.



TO 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport



Skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge eier har risset/sprekk vært uendret i 5 år,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur bak huset av betong stein. Det er ikke rekkverk/sikring på forstøttningsmuren

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</p> <p>174 m²/153 m²</p> <p><i>Tomannsbolig: Loftstue, 4 Soverom, Hall, 2 Bod, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Vaskerom, Garasje</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 3 900 000</p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 4 250 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 3 900 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 3 900 000</p>

Markedsvurdering

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

Vertikalt delt tomannsbolig med 4 soverom beliggende i Tråstadvegen 11 C i Kongsvinger sentrum. Huset er utvendig godt vedlikeholdt. Innvendig er boligen normalt vedlikeholdt. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Integreert garasje i underetasje i en enkel standard for sitt bruk. Opparbeidet utearealer. Sentrumsnær beliggenhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Eventyrstien 14 ,2212 KONGSVINGER 135 m ² 2018 3 sov	31-08-2023	4 600 000	4 600 000	1 700	4 601 700	34 087
2 Eventyrstien 22 ,2212 KONGSVINGER 131 m ² 2012 3 sov	23-10-2023	3 990 000	3 700 000	0	3 700 000	28 244
3 Haakon VII's veg 12 ,2212 KONGSVINGER 138 m ² 1952 3 sov	19-01-2023	3 610 000	3 300 000	0	3 300 000	23 913

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	6 553
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	7 917
Vann og avløp	Kr.	14 178
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500
Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 240 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 240 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 - Etasje	45	45	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1 - Etasje	66	62	4	Hall , Bad , Stue , Kjøkken	Bod
Underetasje	63	46	17	Entré , Soverom , Gang 2, Bad , Vaskerom	Bod u/trapp., Garasje
Sum	174	153	21		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2 - Etasje	45			45		
1 - Etasje	66			66	33	
Underetasje	63			63		
SUM	174				33	
SUM BRA	174					

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe og el. billader i 2023

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2023	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Julie Rannekleiv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	73	391		2	776.6 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tråstadvegen 11 C

Hjemmelshaver

Skulstad Harald, Rannekleiv Julie Christine

Kommentar

Arealet er for hele sameiet.

Boligselskap

Sameiet Tråstadvegen 11C

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen er beliggende i Tråstadvegen 11C, på Tråstad i Kongsvinger. Boligen ligger i et veletablert boligområde, sydvendt i skrående terreng. Gang avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, svømmehall og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Seksjonert eiendomstomt, beliggende i skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Forstøttningsmur i bakkant bolig. Gruset innervei/biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke avtalt faste felleskostnader i sameiet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 311 800	2023	
Formuesverdi	År	Kommentar
825 977	2023	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 510 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84917134	Fullverdi		6 553
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale	29.11.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	29.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.11.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	29.11.2023		Ikke gjennomgått	0	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 eliers 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.
- Fuktstørrelse: 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 fuktstørrelse (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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

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/FO1465>

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.	
1202230226	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Skulstad	Julie Christine Rannekleiv
Gateadresse	
Tråstadvegen 11C	
Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2213
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	84917134

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HS, JCR

Document reference: 1202230226

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse - En flis på bad i kjeller er sprukket og forsøkt reparert med silikon. Dette er fra før vi kjøpte og mulig helt fra byggeår.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse - Det ble byttet varmtvannsbereider og gjort mindre endringer på rør i vaskerom i kjeller i 2021. - Det ble tidligere lagt opp utvendig vannkran og opplegg for vaskemaskin i kjeller. Dette ble utført av Knut Lindberg AS.
 Arbeid utført av Haget Rørleggerbedrift AS
 Filer
[Faktura 27142.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse - Rundt ytterdør i 1.etg kan man noen ganger se lys. Det kan tyde på at dør må justeres eller pakning må byttes. - Det ble gjort en befaring av garasje og dør ut i garasjen før vi kjøpte. Det var da spørsmål rundt varmetap mot garasjen. Det ble da ikke funnet noe feil. Dette er informasjon vi har fått fra nabo som har bodd her siden huset var nytt. Men det skal sies at garasjen aldri blir så kald at noe fryser der uansett utetemperatur.
- 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
 Beskrivelse - Det er knirk i parketten noen steder i 2.etg, spesielt utenfor hovedsoverom. - Det er observert at gulv eller vegg på gjesterommet i 2.etg er litt skeivt. Det ble oppdaget når nytt skap skulle monteres. - Vinduer på to soverom i 2.etg er vanskelig å lukke. Spesielt det ene. Det kan komme av at disse ofte har stått i luftstilling. Og pga vinduets design har det da til tider kom vann inn ved dårlig vær. Det er synlig på vinduskarmen at det har vært fuktig. Det er mulig at vinduene bare må justeres. - Terrassedør er vanskelig å låse. Denne er synlig skeiv og må nok justeres. Håndtak er blitt litt løst pga hard håndtering for å få låst. - Det er noen skeivheter på trapp og terrasse utenfor hovedinngangen i 1.etg. Trapp er bygd på løsmasser. Dette er originalt fra byggeår. Port har vi laget selv. - Bakvegg i kjeller har en tynn horisontal sprekk. Denne har vært uendret siden den først ble oppdaget for ca 5år siden, når vi flyttet et skap som stod der.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse - MDF veggplate ved vask på kjøkken har svellinger noen steder pga vann. Dette er pga at det noen ganger blir vått rundt vasken ved normal bruk. Vann har da trekt inn i MDF platen. - Edderkopper i garasjen og noen ganger i kjeller.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggekne 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 Ja, kun av faglært
 Beskrivelse - Det er blitt utført noe endringer og utvidelser på den elektriske installasjonen. Eibillader, varmepumpe, ny kurs til vaskemaskin i kjeller, installert strømstyring system som styrer VVB og enkelte varmekabler. Det er også montert ekstra stikkontakter rundt om i boligen. Se samsvarserklæringer.
 Arbeid utført av Jens Dahl AS
 Filer
[1Samsvarserklæring.pdf](#) [1Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2.pdf](#) [1Samsvarserklæring.pdf](#)
[1Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse - Easee lader på egen kurs med type B jordfeilvern. Laderen er innstilt på 18A 1fase.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse - Det er blitt bygget utvendig skur undertrapp og skillevegg på bakside av huset. Dette er utført på egeninnsats.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse - Når huset var innenfor garantiiden ble terrassen forsterket pga vibrasjoner når man gikk på den. Det ble da montert flere bjelker under trassen for å stive av. Det ble da adskillig bedre. Dette fikk vi aldri noe dokumentasjon eller faktura på.
 Arbeid utført av Uvisst
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse Takst

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

- Varmepumpe i stue ble først montert på sørveggen, men ble flyttet til østveggen grunnet klager på støy fra nabo. Det er da et hull i veggen som har blitt tettet igjen, men er synlig på innsiden. Det er også mange skruehull i samme område. Dette dekkes i dag av et bilde. - Dokumentasjon fra byggeår har noen mangler.

Document reference: 1202230226

Tilleggs kommentar

- Hele tomannsboligen ble beiset utvendig i 2020 - Dørene i begge utebodene er dårlige, men fungerer. Disse er fra byggeår og har nok aldri vært helt egnet til å stå utendørs. - Parketten ved hovedinngangen i 1.etg viser tegn på å ha vært våt. - Det er et firkantet område på gulv i stue der parkett er missfarget. Det er uvisst hva dette skyldes, men det har vært slik så lenge vi har eid huset. - Ventilasjonssystemet støyer noe på enkelte rom. - Ellers har boligen bruksslitasje spesielt på gulv. Det har vært hund i boligen. Det bærer gulv og trapper preg av.

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

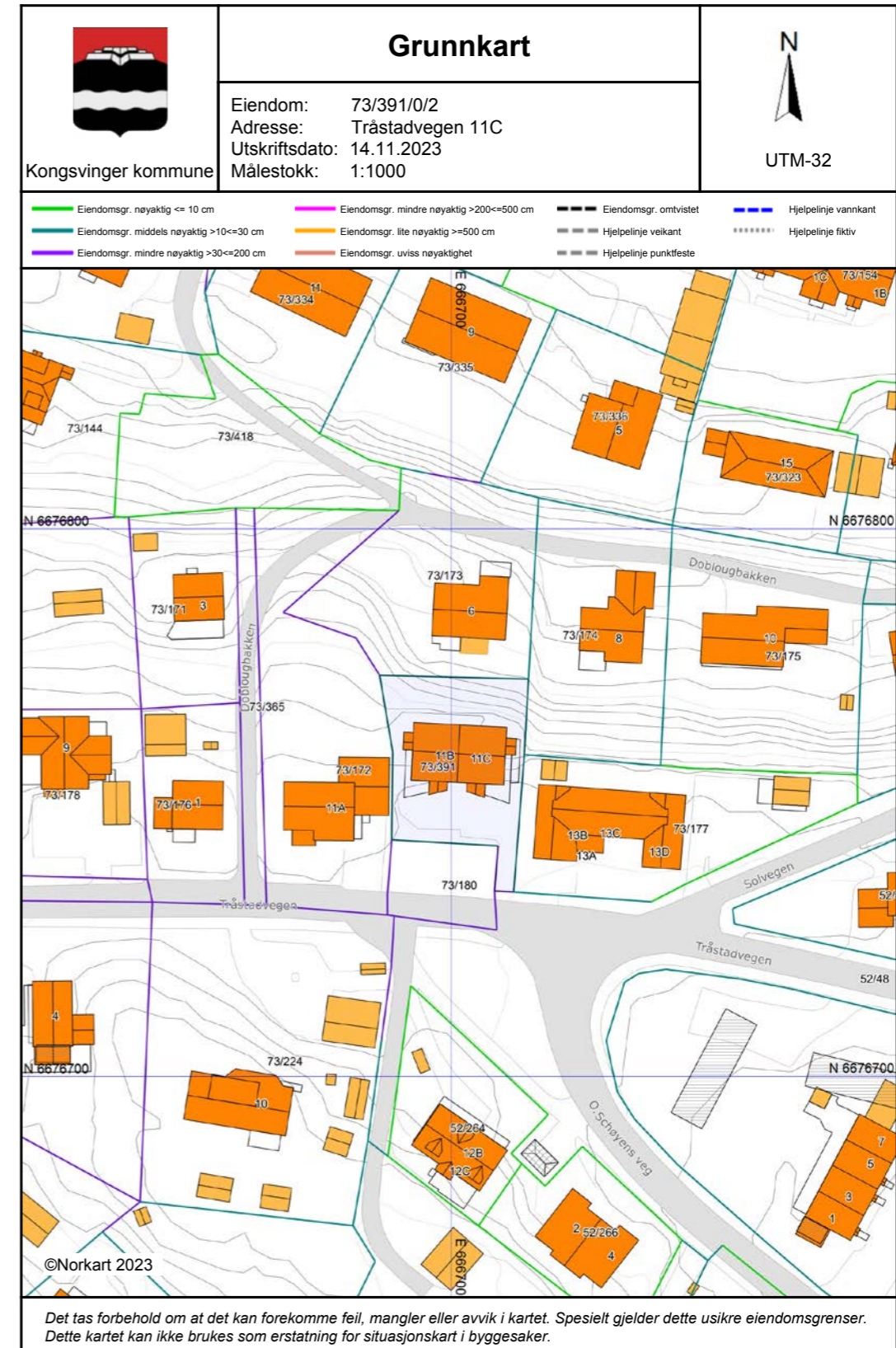
Document reference: 1202230226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Skulstad	c45a22bf4be511268251b42 4b48cd19c64e4ba7e	30.11.2023 20:37:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Christine Rannekleiv	ffdfa55bf5498ca59bd5c0da 60aa29564cce841e	30.11.2023 20:38:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202230226

- 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>



Tråstadvegen 11C

Nabolaget Tråstad/Glåmlia - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	20 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	
O. Schøyens veg 2 Linje B82		0.1 km

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 336 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	6 min	0.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 530 elever, 40 klasser	7 min	0.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	5 min	0.4 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	6 min	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

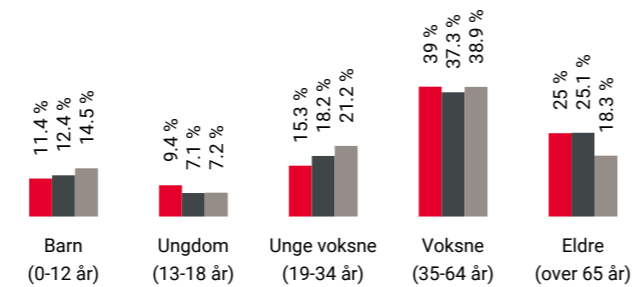
Markensvegen	4 min
EPA Markensplassen Kongsvinger	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 74 barn	14 min	1.1 km
Lia barnehage (0-5 år) 104 barn	26 min	1.9 km
Vangen barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min	2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Epa Post i butikk	5 min	0.4 km
Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

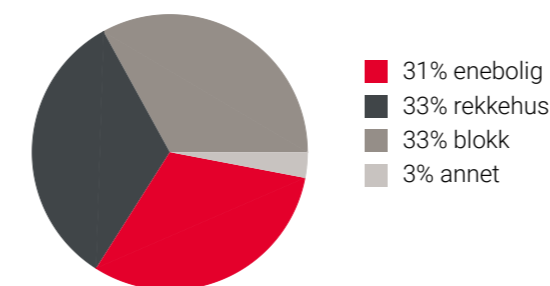
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Øvrebyen videregående skole gyms... Aktivitetshall	5 min	0.3 km
Kongsvingerhallen, fotballhall/flerbruks Fotball	5 min	0.4 km
SKY Fitness Kongsvinger	21 min	
Sportica Langeland	3 min	

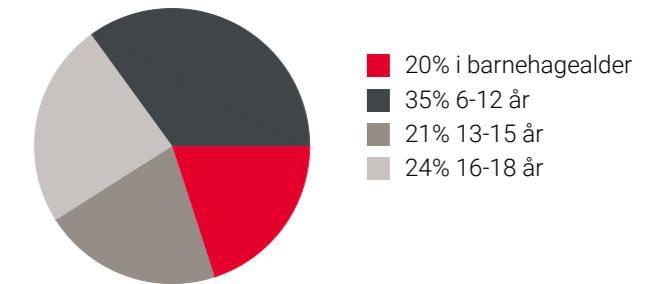
Boligmasse



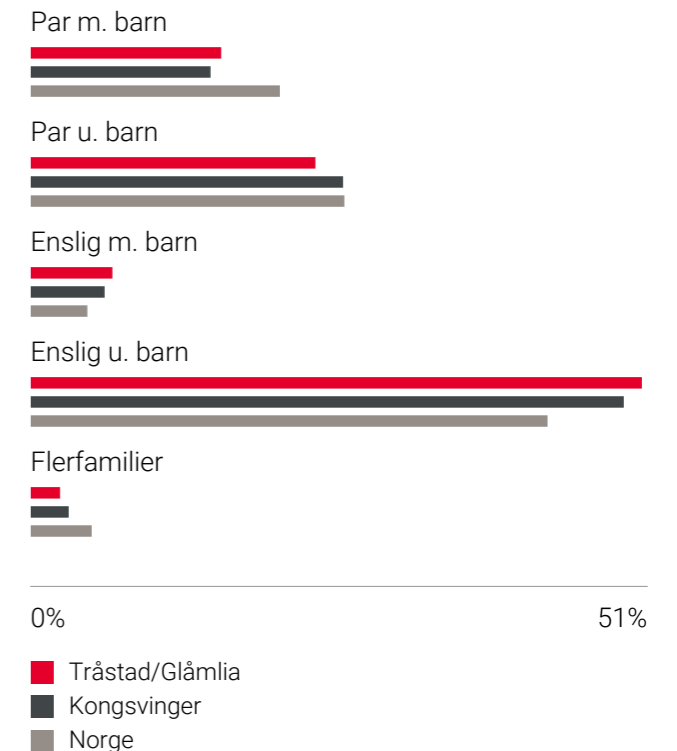
Varer/Tjenester

EPA Markensplassen	5 min
Vitusapotek Kongsvinger	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	29% 33%
Ikke gift	50% 54%
Separert	14% 9%
Enke/Enkemann	6% 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 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 2023

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 2023



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 eignedom (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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“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. **PLUS**-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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.



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 renovert 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.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tråstadvegen 11C
2213 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Oppdragsnummer: 1202230226

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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.12.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon