



aktiv.

Hydensvingen 288, 2219 BRANDVAL

Velholdt enebolig med moderne standard og god planløsning! Pent kjøkken * To lekre bad * Fin og rolig beliggenhet



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495
E-post erdvile.stepana@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 490,-
Total inkl. omk.: Kr 2 758 490,-
Selger: Monica Bonnerud
Trond Berkana

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 153/153 kvm
Tomtstr.: 796.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1202240183

Velholdt enebolig med moderne standard og god planløsning!

Velkommen til Hyndensvingen 288!

Fin og nylig oppusset enebolig på Brandval vestside i Kongsvinger kommune. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Brandval tettsted med bla. butikk og barnehage, ca. 22 km til Kongsvinger og ca. 107 km til Oslo. Eneboligen inneholder entré, stue, kjøkken, tre gode soverom, to bad, kjellerstue og teknisk rom.

Høydepunkter:

- Meget god standard og planløsning
- Pen takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning fra 2019
- Lekre bad fra 2020 med opplegg for vaskemaskin og gulvvarme
- Moderne og tidsriktige fargekombinasjoner
- Vedovn som gir god og lun varme
- Huset ble malt utvendig i 2023
- Det er muligheter til å innrede loftet
- Gode parkeringsmuligheter på tomten
- Her kan man flytte rett inn!

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Bilder | 4 |
| Plantegning | 22 |
| Om eiendommen | 26 |
| Tilstandsrapport | 37 |
| Egenerklæring | 64 |
| Nabolagsprofil | 69 |
| Forbrukerinformasjon | 78 |
| Budskjema | 79 |



Hydensvingen 288 er en hyggelig og
fin enebolig på Brandval



Velkommen inn!

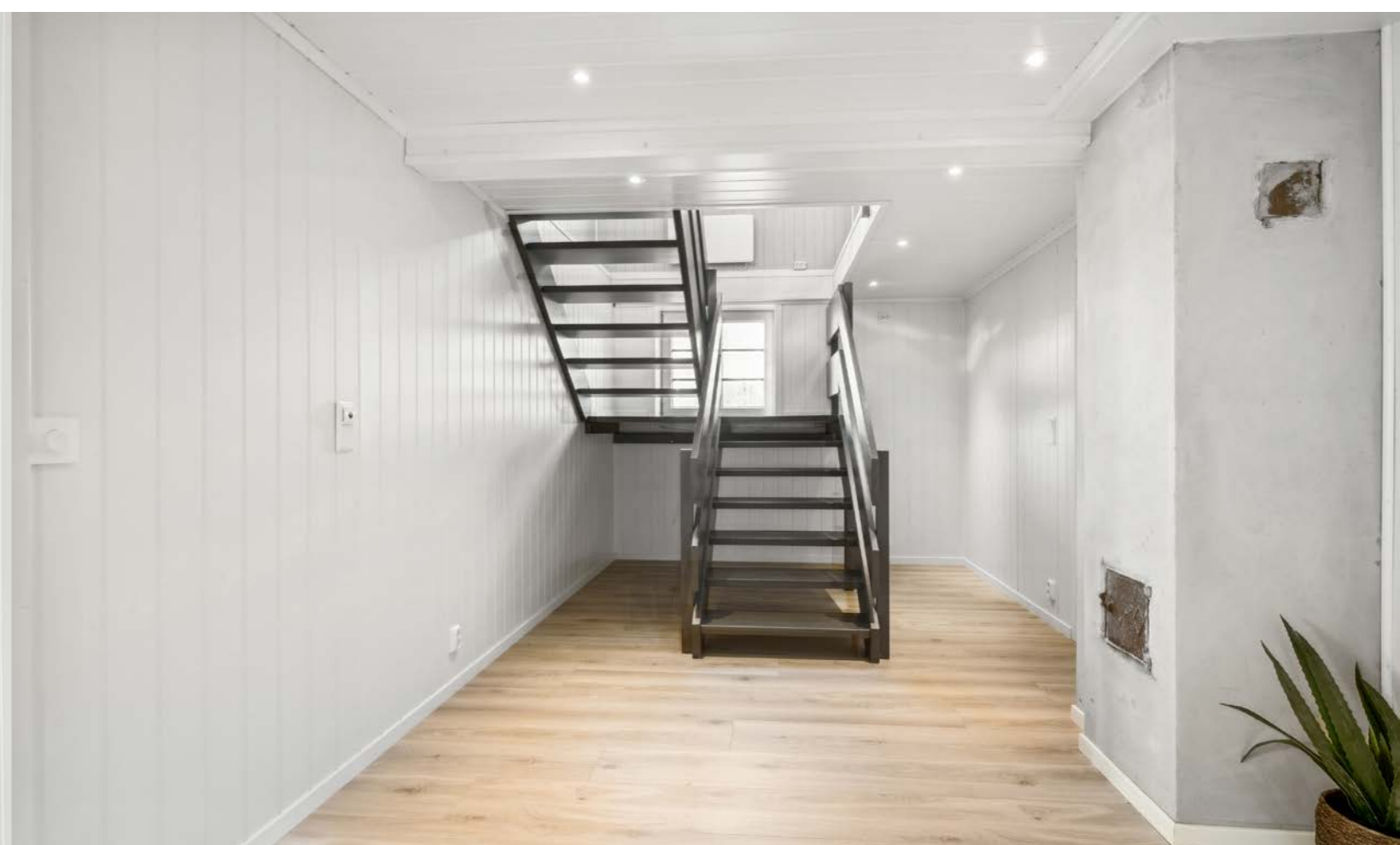
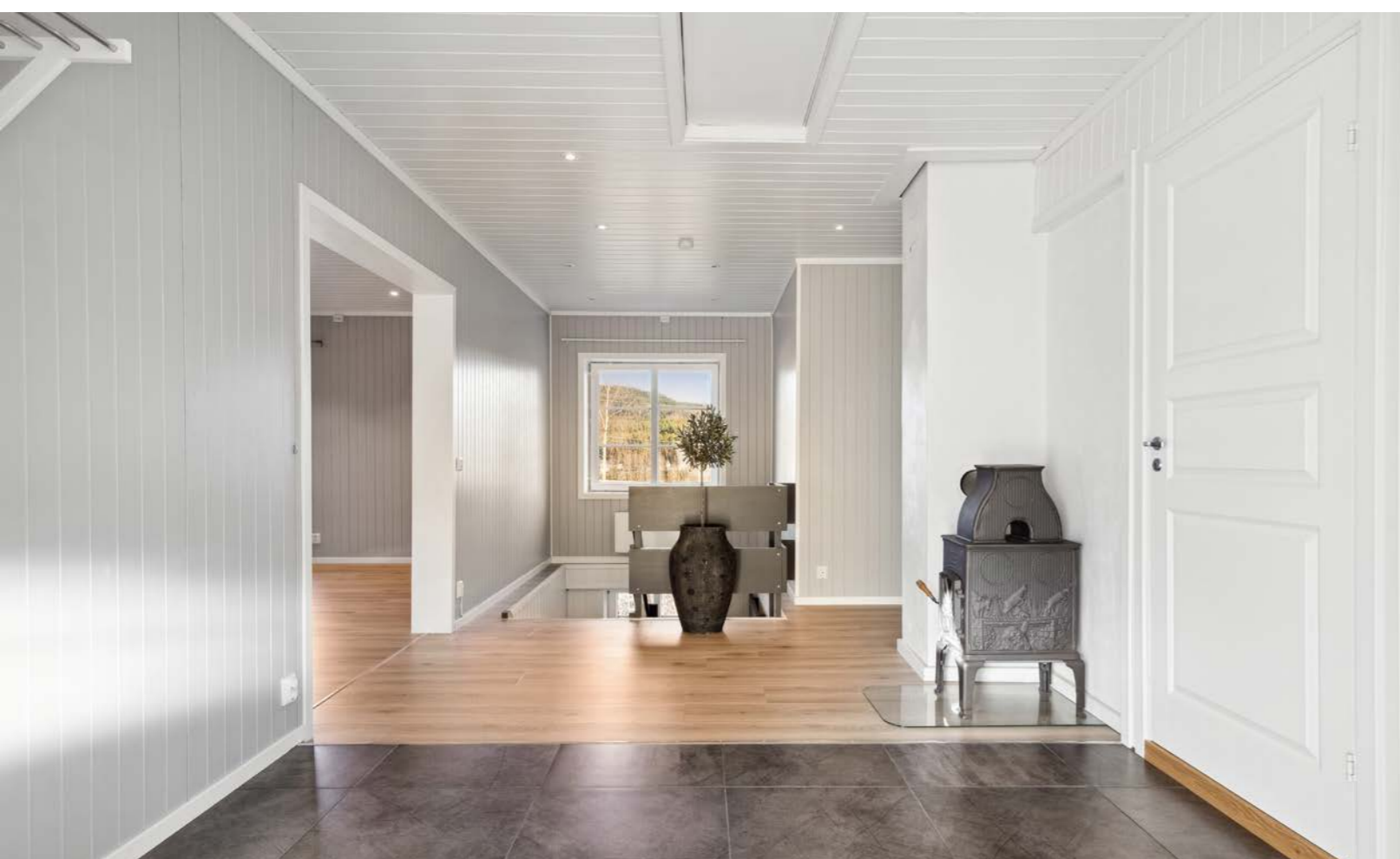
Pent kjøkken med lekre detaljer.

Kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stuen.

Stuen er det perfekte samlingspunktet for venner og familie!















Plantegning

1. etasje

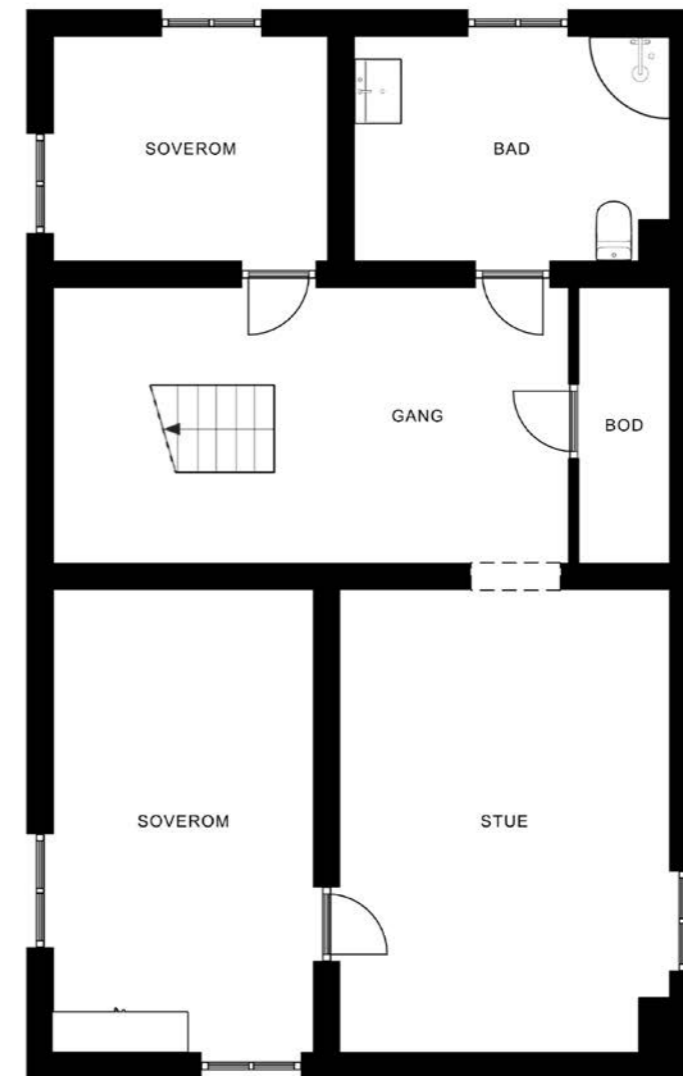


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

U. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

796.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Enkelt opparbeidet utearealer med plen. Gruset innervei/biloppstillingsplass m/granitt kantstein. Gode solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Huset er beliggende i Hyndensvingen 288 på Brandval vestsida i Kongsvinger kommune. Det er ca. 7 km til Brandval tettsted med bla. butikk og barnehage, ca. 22 km til Kongsvinger som er kommunesentret og ca. 107 km til Oslo.

Eiendommen ligger i skrående terreng med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse samt jord og

skogbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Brandval skole (1-7 kl.) og ligger ca. 6 km unna boligen. NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) og Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 23 km unna boligen. Øvrebyen videregående skole ligger ca. 22 km unna boligen. Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger ligger ca. 22 km unna boligen. Brandval barnehage (1-5 år) ligger ca. 5,5 km unna boligen. For spørsmål vedrørende barnehage/ skolekrets, ta kontakt med Kongsvinger kommune.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Vestby med linje 746, 761 og ligger ca. 100m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 22,9 km unna boligen.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak teknet med betongtakstein fra 2018. Takshingel undertak. Nye sløyfer og lekter. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Tømmerkasse på ca. 80% av boligen, resten er vanlig bindingsverkskonstruksjon. Huset er etterisolert med 10 cm mineralull innvendig og utvendig. Stående utvendig malt panel. Etterisolert og ny utvendig panel i 2018. I følge eier er tømret i god stand - uten råteskader. Saltak i trekonstruksjoner isolert med sagflis og 20 cm mineralull. Tørt og

luftig. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagingsmuligheter. Noe eldre fuktmerker v/pipe. Synlig en mindre svai på utvedig tak. PVC vinduer fra 2014 med 2-lags isolerglass, montert 2018. Dobbel inngangsdør m/glass i dørblad. Takoverbygget inngangsparti på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betonggrunnmur. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utført av Knut Lindberg, godkjent av Arne Hansen. Arbeid utført av: Knut Lindberg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Beskrivelse: Nybygd bad i 2020.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget ble bygd nytt ved oppussing av eiendom. Arbeid utført av: Bygdeelektrikeren.

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

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

Ja. Beskrivelse: Drenering er utført av eier.

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

Ja, kun av faglært. Byttet takpapp og lagt på ny stein.

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

Ja. Beskrivelse: Hele kjeller er bygd om til boligformål ved totalrenovering av eiendommen.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskrivelse: Hustegner Istogu.

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

Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport utørt av Arne Skyrud den 06.11.2024.

Tilleggs kommentar:

Eiere av eiendommen har aldri selv bodd i boligen. Den har kun vært utleid.

Innhold

Enebolig over to plan:

1. etasje: Hall m/trapp, bad, stue, kjøkken og soverom.

Underetasje: Gang, kjellerstue, bad, teknisk rom og to soverom.

Eneboligen har et fint loft som enkelt kan innredes. Det er plass og mulighet for å sette opp trapp til loftsetasjen i entréen.

Standard

Kjøkken

Takhøyt hesteskoformet kjøkkeninnredning fra 2019. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps gullforkrommet blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt. Ventilatorhette over komfyr.

Bad

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg

Bad 2

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Innvendig

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Alle innvendige overflater er fra 2019-2020. Malte lister. Gulv: Fliser m/varme (ikke på teknisk rom). Laminatgulv (m/varme i kjeller). Vegger: Malt mdf. veggplater.et. Tak: Malt mdf. takplank (m/spotlight i hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom i 1 etg, bad/vaskerom og gang i kjeller). Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps pipe i teglstein med vedovn i hall m/trapp. Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i gang og kjellerstue. Fuktmåling

med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Formpresset dører fra 2019. Garderobeskap i 2 soverom.

Tekniske installasjoner

Plast vannrør i rør i rør system, samt noe kobberør. Ute vannkran. Avløpsrør av plast. Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Vannpumpe i borehull og trykktak i teknisk rom. 200 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom. Sikringssskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Alt. el. anlegg er nytt i 2019. Brannslukker og røykvarslere i boligen.

Tomteforhold

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2018. Gråsteinsgrunnmur som er pusset utvendig. Svakt skrående terreng. Vann og avløpsrør er fra 2019. Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstillende visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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: Innvendig:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilasjon i soverom, kun vindu som kan åpnes. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Utvendig:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tomteforhold:

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin kan medfølge for en hyggelig sum.

Moderniseringer og påkostninger

- 1946 - Tilbygg - Huset tilbygget.
- 2014 - Modernisering - Nye vinduer (produsert i 2014, men montert på huset i 2018).
- 2017 - Modernisering - Borevann.
- 2018 - Modernisering - Huset utvendig og innvendig etterisolert med 20 cm mineralull.
- 2018 - Modernisering - Ny takstein.
- 2018 - Modernisering - Ny utvendig panel.
- 2018 - Modernisering - Dobbel inngangsdør m/ glass i dørblad.
- 2018 - Ombygging - Ny drenering av huset.
- 2019 - Ombygging - Nytt kjøkken.
- 2019 - Modernisering - Nye innvendige overflater.
- 2019 - Ombygging - Alt el. nytt ink. nytt sikringssskap.
- 2019 - Modernisering - Nye formpresset dører.
- 2019 - Modernisering - 200 l varmtvannsbereder.
- 2019 - Modernisering - Ny trykktank til vann.

- 2019 - Modernisering - Nye vannrør og rør i rørskap.
- 2019 - Modernisering - Ny infiltrasjonsgrøft og nye avløpsrør.
- 2019 - Modernisering - Etterisolert loft med 25 cm mineralull.
- 2020 - Ombygging - Nye bad/vaskerom i 1 etg. og kjeller.
- 2023 - Modernisering - Malt huset utvendig (ikke i gavl).

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten.

Forsikringselskap

If

Polisenummer

1848672

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 08.02.2022

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og elektriske panelovner.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 7 319

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

Eiendomsskatt kr. 2 923,-

Feiing kr. 620,-

Renovasjon kr. 3 776,-

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 633 302

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 406 549

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 10 i Kongsvinger kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hjemmelshaver har kopi av ferdigattest på ombygging - Bruksendring fra bedehus til enebolig - Bygging av avløpsanlegg - datert 28.06.2021. Dokumentet foreligger hos megler, ta kontakt med megler for å få tilsendt kopi.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bygg i kommunens arkiver, som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir

lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Enebolig, Tatt i bruk

Ombygging - Ferdigattest (FA) 28.06.2021

Garasjeuthus anneks til bolig (181) Bygning revet/brent (BR) 08.05.2020

Garasjeuthus anneks til bolig (181) Bygging avlyst (BA) 28.06.2021

Det foreligger kun tegninger i forbindelse med søknadsprosess bruksendring fra bedehus til enebolig. Disse byggetegningene samstemmer med dagens bruk. Bortsett fra garasje som er søkt om, men ikke bygget.

Det er ikke mottatt originale byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert. Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp i grøft.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Området er ikke regulert.

Id 201606

Navn Kommuneplan
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.09.2019

Delarealer Delareal 214 m
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Framtidig
Områdenavn276

Delareal 796 m
KPHensynsonenavnH320_494
KPFare Flomfare

Delareal 583 m
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,
Nåværende

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Det forelegger ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen. Per 11.10.2024.

I følge kommuneplankartet ligger eiendommen i et område markert med faresone - høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

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

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
67 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 490 (Omkostninger totalt)
83 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
86 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 773 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 776 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Erdvile Stepana
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Ansvarlig megler





Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

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

Salgsoppgavedato

18.11.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hyndensvingen 288, 2219 BRANDVAL
 KONGSVINGER kommune
 # gnr. 81, bnr. 10

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 06.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 14382-1702

Referansenummer: EA1901

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Hyndensvingen 288, 2219 BRANDVAL
Gnr 81 - Bnr 10
3401 KONGSVINGER

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 14382-1702

Befaringsdato: 06.11.2024

Side: 3 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Det aller meste er oppgradert i huset i perioden 2018 - 2019.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

Tak tekket med betongtakstein fra 2018. Takshingel undertak. Nye sløyfer og lekter. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Tømmerkasse på ca. 80% av boligen, resten er vanlig bindingsverkskonstruksjon. Huset er etterisolert med 10 cm mineralull innvendig og utvendig. Stående utvendig malt panel. Etterisolert og ny utvendig panel i 2018. I følge eier er tømret i god stand - uten råteskader.

Saltak i trekonstruksjoner isolert med sagflis og 20 cm mineralull. Tørt og luftig. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter. Noe eldre fuktmerker v/pipe. Synlig en mindre svai på utvedig tak.

PVC vinduer fra 2014 med 2-lags isolerglass, montert 2018.

Dobbel inngangsdør m/glass i dørbled. Takoverbygget inngangsparti på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betonggrunnmur. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

INNVEDIG

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Alle innvendige overflater er fra 2019-2020. Malte lister.

Gulv. Fliser m/varme (ikke på teknisk rom). Laminatgulv (m/varme i kjeller) Vegger. Malt mdf. veggplater.et. Tak. Malt mdf. takplank (m/spotlight i hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom i 1 etg, bad/vaskerom og gang i kjeller).

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps pipe i teglstein med vedovn i hall m/trapp. Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i gang og kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen. Rett trapp med åpne opptrinn og repos. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Formpresset dører fra 2019 Garderobeskap i 2 soverom.

VÅTROM

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

Takhøyt hesteskoformet kjøkkeninnredning fra 2019. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps gullforkrommet blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.

Ventilatorhette over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannrør i rør i rør system, samt noe kobberør. Ute vannkran. Avløpsrør av plast Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Vannpumpe i borehull og trykktak i teknisk rom. 200 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Alt. el. anlegg er nytt i 2019. Brannslukker og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent Drenering fra 2018. Gråsteinsgrunnmur som er pusset utvendig, Svakt skrående terreng Vann og avløpsrør er fra 2019. Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vandndirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 153 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 153 m ² |
| Totalpris | 2 700 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

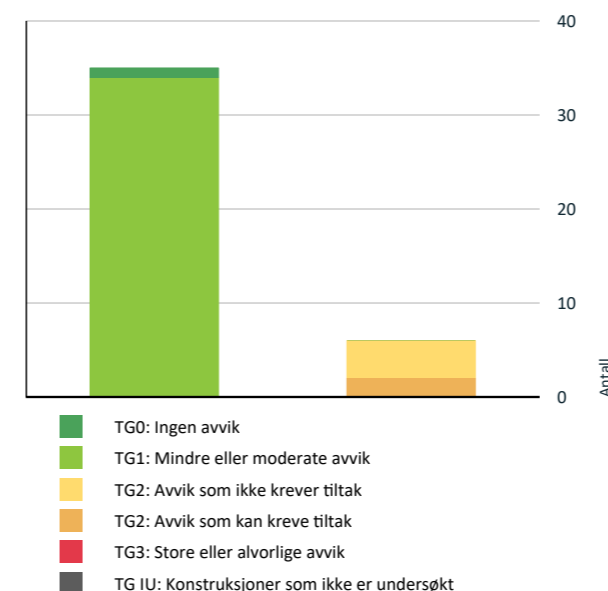
[Gå til side](#)

Enebolig

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

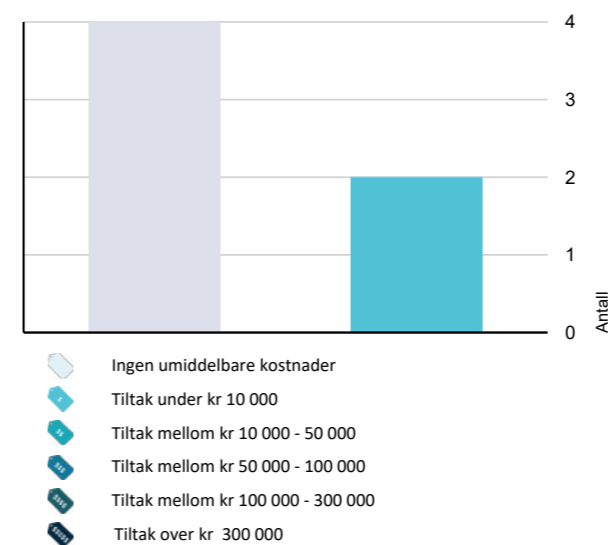
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 1946 | Tilbygg | Huset tilbygget |
| 2014 | Modernisering | Nye vinduer (produsert i 2014, men montert på huset i 2018) |
| 2017 | Modernisering | Borevann |
| 2018 | Modernisering | Huset utvendig og innvendig etterisolert med 20 cm mineralull |
| 2018 | Modernisering | Ny takstein |
| 2018 | Modernisering | Ny utvendig panel |
| 2018 | Modernisering | Dobbel inngangsdør m/glass i dørbblad. |
| 2018 | Ombygging | Ny drenering av huset |
| 2019 | Ombygging | Nytt kjøkken |
| 2019 | Modernisering | Nye innvendige overflater |
| 2019 | Ombygging | Alt el. nytt ink. nytt sikringsskap. |
| 2019 | Modernisering | Nye formpresset dører |
| 2019 | Modernisering | 200 l varmtvannsbereeder |
| 2019 | Modernisering | Ny trykktank til vann |
| 2019 | Modernisering | Nye vannrør og rør i rør skap. |
| 2019 | Modernisering | Ny infiltrasjonsgrøft og nye avløpsrør. |
| 2019 | Modernisering | Etterisolert loft med 25 cm mineralull. |
| 2019 | Modernisering | Ny vedovn |
| 2020 | Ombygging | Nye bad/vaskerom i 1 etg. og kjeller |
| 2023 | Modernisering | Malt huset utvendig (ikke i gavli) |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking med betongtakstein fra 2018. Takshingel undertak. Nye sløyfer og lekter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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 krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Tømmerkasse på ca. 80% av boligen, resten er vanlig bindingsverkskonstruksjon. Huset er etterisolert med 10 cm mineralull innvendig og utvendig. Stående utvendig malt panel. Etterisolert og ny utvendig panel i 2018.

I følge eier er tømret i god stand - uten råteskader.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med sagflis og 20 cm mineralull. Tørt og luftig. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter. Noe eldre fuktmerker v/pipe. Synlig en mindre svai på utvedig tak.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

PVC vinduer fra 2014 med 2-lags isolerglass, montert 2018.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Dobbel inngangsdør m/glass i dørblad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti på 5 m2 i trekonstruksjoner, fundamentert på betonggrunnmur. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Alle innvendige overflater er fra 2019-2020. Malte lister.

Gulv. Fliser m/varme (ikke på teknisk rom). Laminatgulv (m/varme i kjeller)

Vegger. Malt mdf. veggplater.et.

Tak. Malt mdf. takplank (m/spotlight i hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom i 1 etg, bad/vaskerom og gang i kjeller).

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. NY.... Har ikke vurdert etasjeskiller da huset er møblert.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med vedovn i hall m/trapp.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2019

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TO 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte mdf. takplank m/spotlight i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 45 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, frittstående klosett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom bygget i 2020. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank med spotlight. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank m/spotlight.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

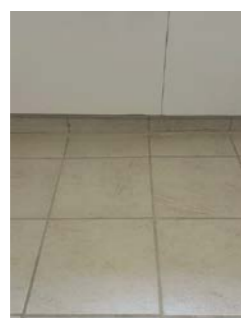


1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

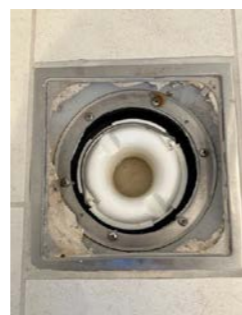


1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, frittstående klosett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøyt hestekoformet kjøkkeninnredning fra 2019. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum m/1-greps gullforkrommet blande batteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr. Komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Plast vannrør i rør i rør system, samt noe kobberør. Ute vannkran.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon i soverom, kun vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe i borehull og trykktak i teknisk rom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 l varmtvannsbereider, plassert i teknisk rom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Alt. el. anlegg er nytt i 2019.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsgrunnmur som er pusset utvendig,



TG 2 Terrengforhold

Svakt skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
153 m²/153 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Teknisk rom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 2 700 000

Konklusjon markedsverdi 2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Enebolig med 3 soverom beliggende i Hyndensvingen 288 på Brandval.

Boligen er utvendig og innvendig godt vedlikeholdt.

Huset er mye oppgradert i perioden 2018-2020

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

Enkelt opparbeidet utearealer.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hyndensvingen 73 ,2219 BRANDVAL 123 m ² 1906 3 sov | 06-09-2021 | 2 490 000 | 2 600 000 | | 2 600 000 | 21 138 |
| 2 Odalsvegen 615 ,2219 BRANDVAL 89 m ² 1953 2 sov | 30-10-2022 | 1 700 000 | 1 715 000 | | 1 715 000 | 19 270 |
| 3 Hyndensvingen 152 ,2219 BRANDVAL 124 m ² 1953 3 sov | 24-06-2021 | 1 500 000 | 1 450 000 | | 1 450 000 | 11 694 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt | Kr. | 7 320 |
| Vann og avløp | Kr. | 3 600 |
| Vedlikehold, estimert | Kr. | 12 000 |
| Forsikring | Kr. | 8 663 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 31 500 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 450 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 450 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 100 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 100 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 550 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

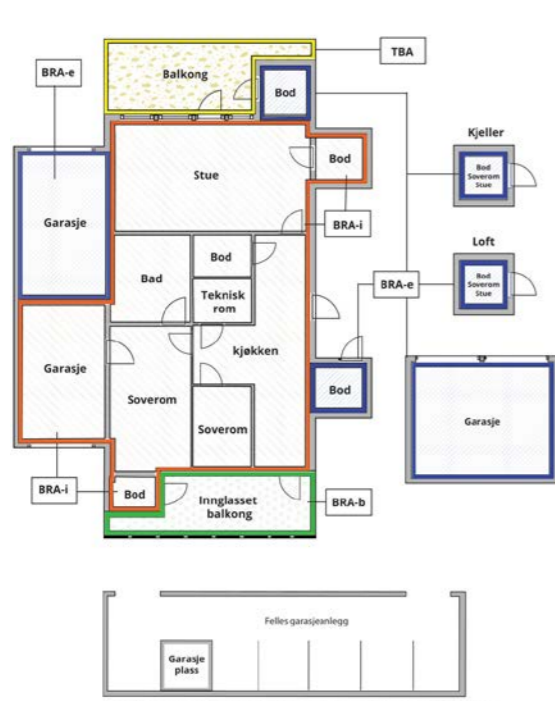
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 - Etasje | 78 | | | 78 | 5 |
| Kjeller | 75 | | | 75 | |
| SUM | 153 | | | | 5 |
| SUM BRA | 153 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 - Etasje | Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken | | |
| Kjeller | Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Kjellerstue, Soverom 2 | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert huset i perioden 2018-2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| Enebolig | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| | 151 | 2 |



Kommentar

Enebolig I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 5 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|------------------------------|------------------------|
| 06.11.2024 | Arne Skyrud Trond Berkana | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 81 | 10 | | 0 | 796.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hyndensvingen 288

Hjemmelshaver

Bonnerud Monica, Berkana Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Hyndensvingen 288 på Brandval vestsida i Kongsvinger kommune. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse samt jord og skogbruksarealer. Det er ca.7 km til Brandval tettsted med bla. butikk og barnehage, 22 km til Kongsvinger som er kommunesentret og ca. 107 km til Oslo. Eiendommen ligger i skrående terreng med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp i grøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Enkelt opparbeidet utearealer med plen. Gruset innervei/biloppstillingsplass m/granitt kantstein. Gode solforhold.



Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År |
|-------------|------|
| 913 500 | 2024 |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 2019 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | 1848672 | Fullverdi | | 8 663 |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 06.11.2024 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Forsikringsavtale | 06.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | 06.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 06.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EA1901>

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. | |
| 1202240183 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Trond Berkana | Monica Bonnerud |
| Gateadresse | |
| Hyndensvingen 288 | |
| Poststed | Postnr |
| BRANDVAL | 2219 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | |
| 2019 | |
| Hvor lenge har du eid boligen? Antall år | |
| 5 | |
| Antall måneder | |
| 0 | |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap | |
| if | |
| Polise/avtalnr. | |
| 1848672 | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TB, MB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utført av Knut Lindberg, godkjent av Arne Hansen
Arbeid utført av: Knut Lindberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nybygd bad i 2020

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget ble bygd nytt ved oppussing av eiendom
Arbeid utført av: Bygdeelektrikeren

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Drenering er utført av eier

Initialer selger: TB, MB

2

Document reference: 1202240183

Document reference: 1202240183

- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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

Document reference: 1202240183

Tilleggs kommentar

Eiere av eiendommen har aldri selv bodd i boligen. Den har kun vært utleid.

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 forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmedglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1202240183

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Trond Berkana | 0d3f161bf09f28773b8d674 4b170c22e2cbe238f | 06.11.2024 21:59:45 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Monica Bonnerud | 1600a6792223ce2f7c83e3c 21ac8ed5dbde22b12 | 06.11.2024 22:03:17 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1202240183

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

Nabolagsprofil

Hyndensvingen 288

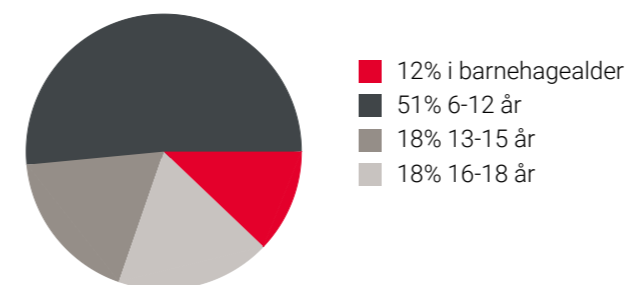
Offentlig transport

| | |
|--|---------------------|
| 🚶 Vestby Linje 746, 761 | 2 min 🚶 0.1 km |
| 🚶 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70 | 22 min 🚶 22.9 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 18 min 🚶 |

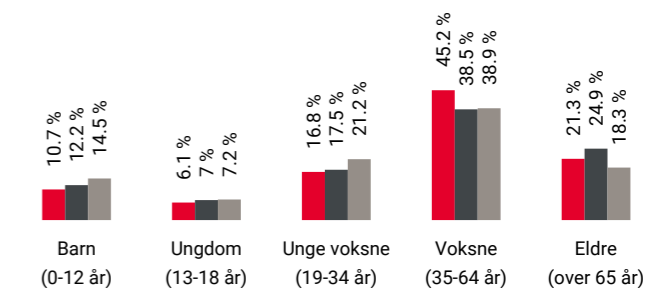
Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Brandval skole (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser | 7 min 🚶 6.1 km |
| NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser | 21 min 🚶 22.2 km |
| Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 545 elever, 38 klasser | 22 min 🚶 22.6 km |
| Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser | 19 min 🚶 21.3 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser | 21 min 🚶 22.2 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunkrets: Tørmoen 2 | 197 | 115 |
| ■ Kommune: Kongsvinger | 17 949 | 9 706 |
| ■ Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

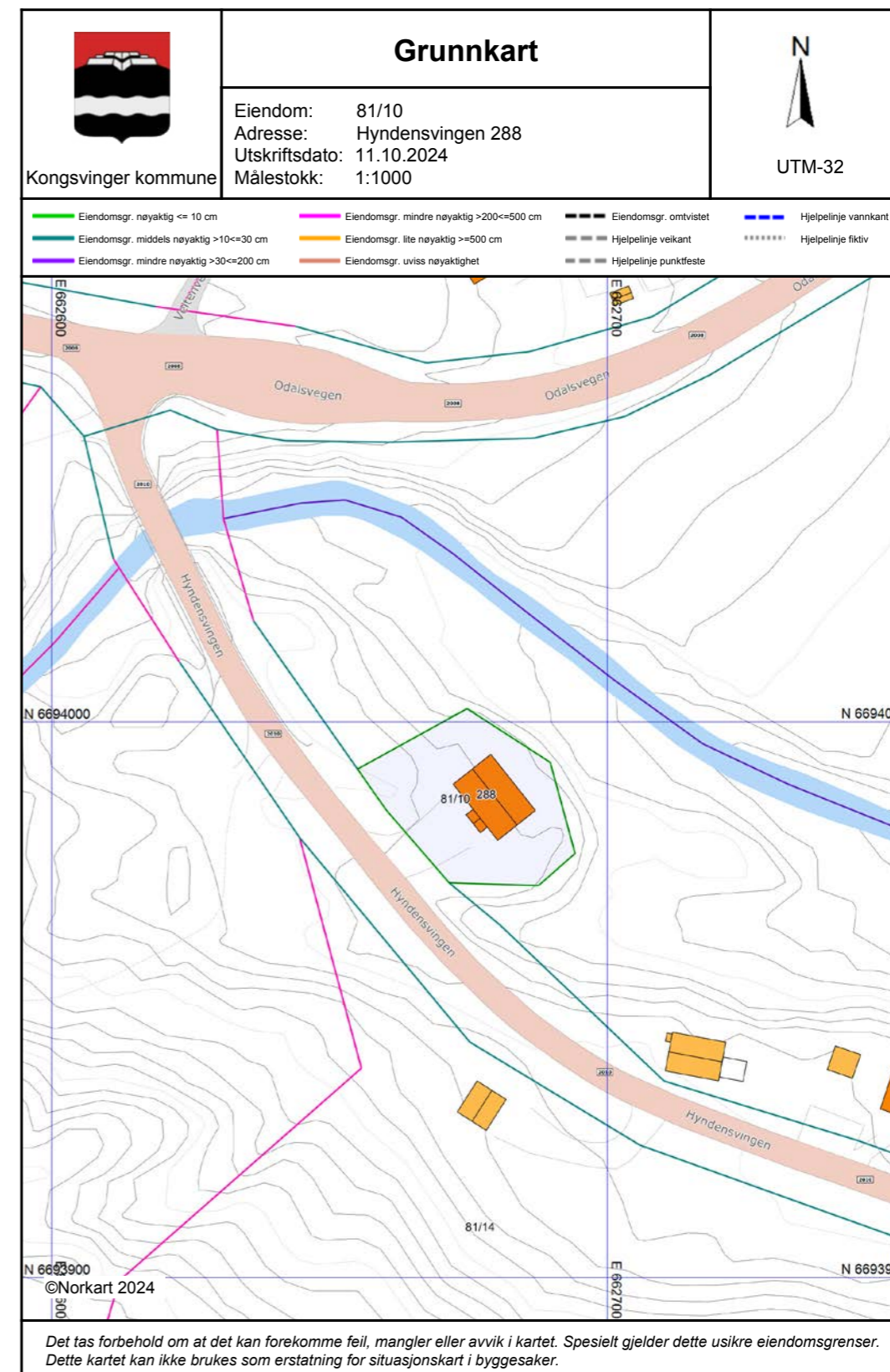
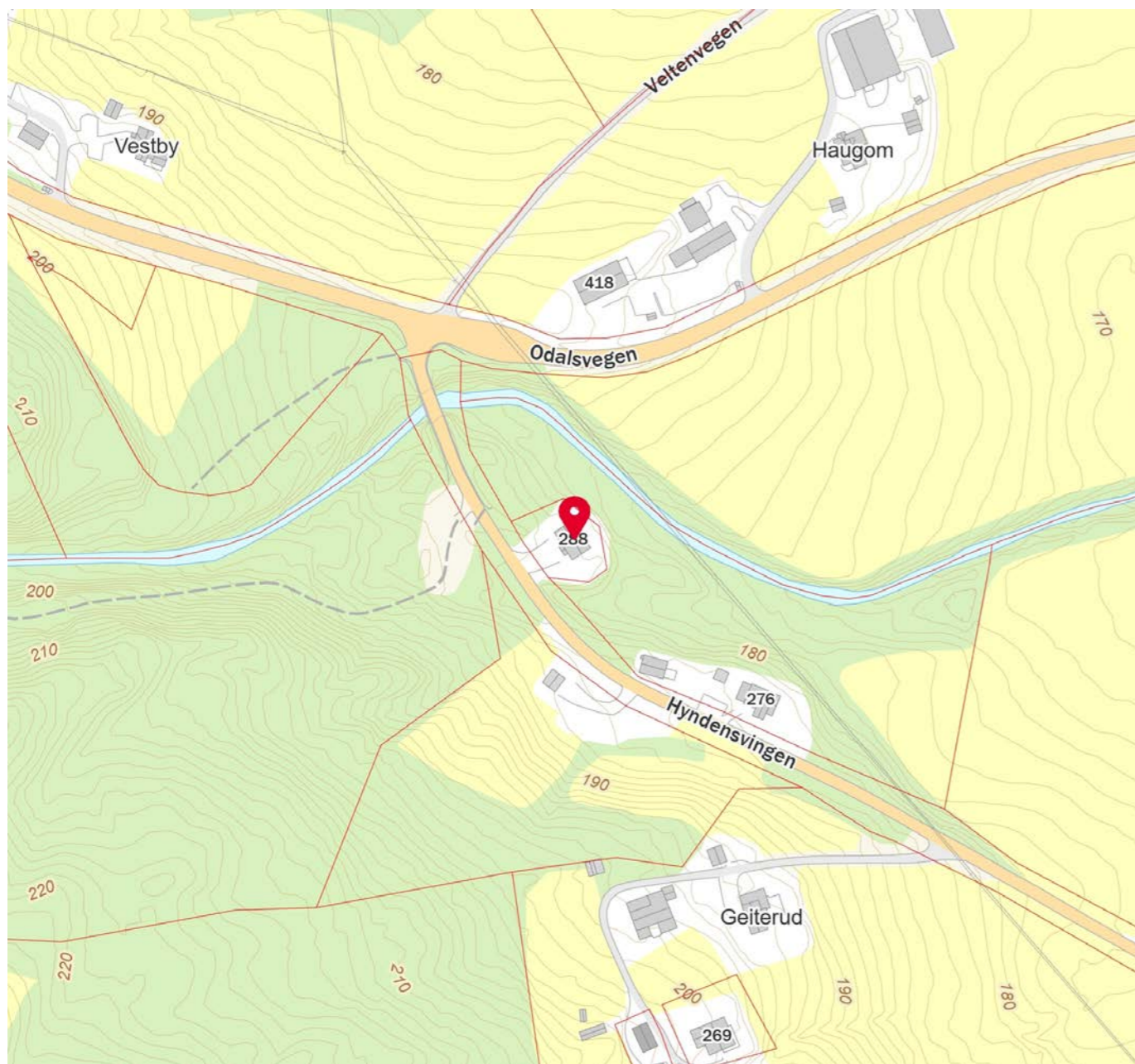
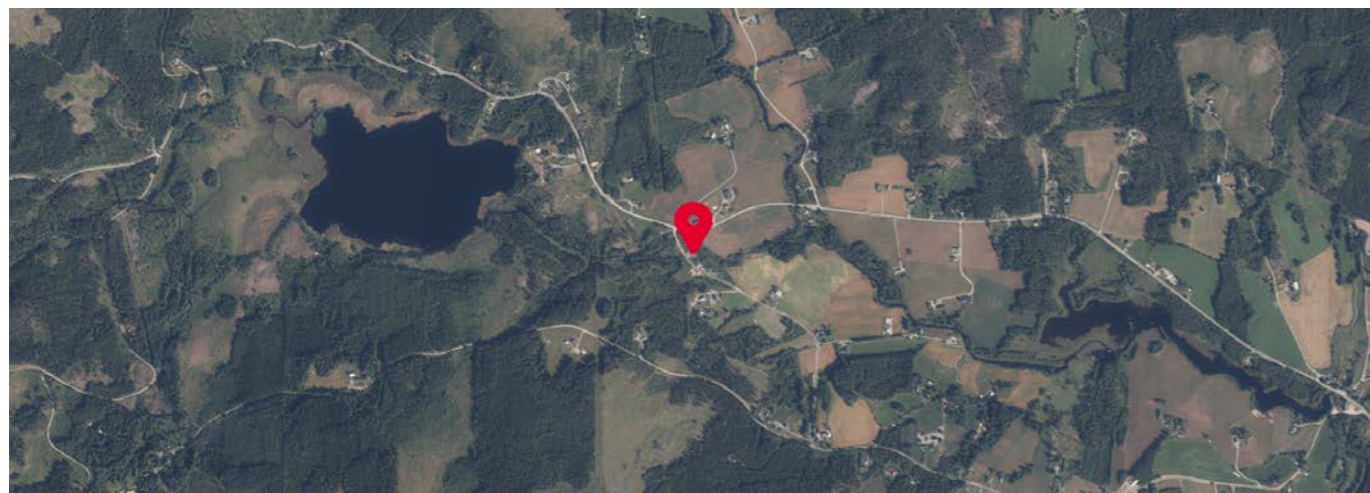
| | |
|---|---------------------|
| Brandval barnehage (1-5 år) 29 barn | 6 min 🚶 5.5 km |
| Myrulla barnehage (1-5 år) 64 barn | 16 min 🚶 16.2 km |
| Langeland barnehage (1-5 år) 78 barn | 21 min 🚶 22.2 km |

Dagligvare

| | |
|---|---------------------|
| Joker Brandval Post i butikk, PostNord | 7 min 🚶 6.6 km |
| Kiwi Roverud Post i butikk, PostNord | 16 min 🚶 16.2 km |

Sport

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| 🏈 Brandval ballbane Fotball | 6 min 🚶 5.5 km |
| 🏈 Brandval skole Aktivitetshall | 6 min 🚶 6 km |
| 🏊 Kongsvinger Treningssenter | 21 min 🚶 |
| 🏊 Gym i gata | 20 min 🚶 |





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 **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hyndensvingen 288
2219 BRANDVAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre