

aktiv.



Åkerøvegen 8, 2100 SKARNES

**Lys og fin 3-roms leilighet fra 2022  
i 2. etasje med carport, sportsbod  
og balkong!**

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**



Åkerøvegen 8



aktiv.



Plantegningen er ikke målbart, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 233 000,-  
**Omkostn.:** Kr 11 132,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 444 132,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 279,-  
**Selger:** Synøve Elisabet Bekkelund

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total:** 77/77 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2375 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 590  
**Andelsnr.:** 12

**Oppdragsnr.:** 1208230246

## Lys og fin 3-roms leilighet fra 2022 i 2. etasje med carport og balkong!

Velkommen til Åkerøvegen 8!

Leiligheten ligger i 2. etasje i en flermannsbolig som ble oppført i 2022. Leiligheten inneholder gang med gulvvarme og garderobeskap, flott kjøkken med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, lys stue med peisovn, to gode soverom med garderobeskap, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod/tek.rom. Utgang fra stuen til trivelig overbygget balkong.

Det følger carport med sportsbod i bakkant.

Eiendommen har fin intern beliggenhet i et nyere og meget barnevennlig boligfelt på Skarnes i Sør-Odal kommune. Fra Leiligheten er det kort vei til flotte turområder og gode servicetilbud på Skarnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca 26 min å kjøre til Kongsvinger. Det er ca 2,5 km til Glommasvingen skole som er en kombinert barne- og ungdomsskole.



## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	20
Om eiendommen .....	22
Energiattest .....	36
Forbrukerinformasjon .....	81
Budskjema .....	82





Det er utgang fra stuen til en trivelig balkong. På balkongen er det plass til utemøblement.





Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.





Lyst og romslig kjøkken med plass til  
spisebord.





Lys stue med god plass til sofagruppe.





Stue.









Pent bad med flislagt gulv med gulvvarme og stilige våtromsplater på vegger.





# Plantegning

2. etasje

Åkerøvegen 8



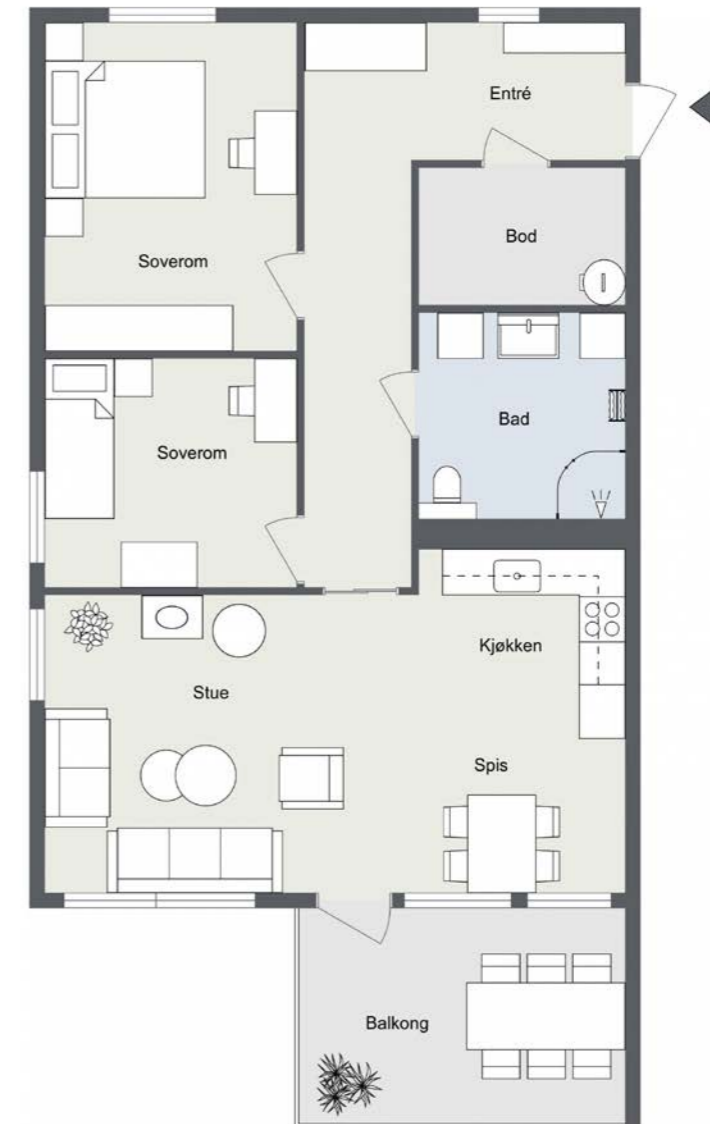
aktiv.



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

2. etasje

Åkerøvegen 8



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og teknisk rom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2375 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles og drives og eies av borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, samt asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplass.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere og barnevennlig boligfelt på Skarnes i Sør-Odal kommune. Området har kort vei til skoler for alle alderstrinn, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. I tillegg er det nærhet til populære turstier og skogsterreng som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, KIWI eller Eurospar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Parken kjøpesenter et variert utvalg, bla. apotek, frisør, blomsterbutikk, Europris,

Norli og kafe.

Vormsund, Årnes og Kongsvinger ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud. Grensehandel kan gjøres i Charlottenberg, som ligger ca 55 minutter unna med bil .

Eiendommen ligger i kort gangavstand til Damlitjernet med natursti. Det er heller ikke langt til Glomma og Storsjøen, der det finnes badeplasser og mulighet for fiske og båtliv. Legg gjerne turen innom Vardelihytta som byr på kaffe og vafler. På Skarnes er det også svømmehall.

På Slobrua, ca 3 kilometer øst for Skarnes ligger det et flott lekeland for barn som pleier å holde oppe på sommerstid, og én kilometer nordøst for Skarnes sentrum finner du Sør-Odal idretts- og vannskipark (SIAP). Her er det muligheter for bading, volleyball, fotball, andre sommeraktiviteter, samt aking og oppkjørte skiløyper om vinteren. Nes kirkeruiner er et mye besøkt kulturminne i området.

Ved å benytte bil tar det ca 20 min til Vormsund og Kongsvinger, 23 min til Årnes, 45 min til Oslo Lufthavn og ca 1 time og 10 min til Oslo. For ytterligere informasjon om Skarnes, se [www.sor-odal.kommune.no](http://www.sor-odal.kommune.no)

### Adkomst

Fra E16 (Oslovegen/Kongsvingervegen): Når du kommer til Skarnes ta Fv24 (Glomvegen) over Glomma og kjør forbi Eurospar. I rundkjøringen da til høyre på Fv175 Øgardsvegen og følg denne i ca 1 km. Ta så til høyre inn Rådyrvegen. Etter noen hundre meter vil du få Åkerøvegen på din høyre hånd. Leiligheten er merket med Aktiv til-salg plakater.

### Bebyggelsen

Nærområdet består av frittliggende eneboliger og flermannsboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca 2,5 km til Glommasvingen barne- og ungdomsskole, en nyere storskole som åpnet høsten 2019. Skolen har plass til 900 elever og huser alle kommunens elever på 1.-10. trinn.

Skarnes videregående skole ligger like ved Glommasvingen skole, og kommunen har flere barnehager, bla. Tronbøl barnehage og Korsmo barnehage.

### Skolekrets

Glommasvingen skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er "Tronbøl", som ligger ca 800 meter fra boligen. Busstider finner du på [www.innlandstrafikk.no](http://www.innlandstrafikk.no)

Skarnes stasjon ligger ca 1,5 km fra leiligheten. Herfra går det tog til Oslo S og Kongsvinger ca 1 gang i timen. Toget bruker ca 1 time inn til Oslo. For rutetider se [www.vy.no](http://www.vy.no).

### Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en tradisjonell flermannsbolig over to etasjer, oppført i 2022. Etasjeskiller av tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Takoverbygget balkong utenfor stuen oppført i tre med rekkverk. Le-vegg i tre mot nabo.

Carporten er fundamentert på en-steins ringmur og har vegger i trebindingsverk. Pulttak i tre tekket med takpapp.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Spurt om lydreduksjon på 1-års kontrollen. Fått til svar ar der er bygget eller gjeldende lover og forskrifter.

### Innhold

2. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. Sekundære rom: innvendig bod/teknisk rom på ca 4 kvm.

Det medfølger carport med bod på ca 6 kvm i bakkant.

Overflater:

Gulv: Hvitlasert eikeparkett i gang, stue og kjøkken, fliser med gulvvarme i bad og del av gang og vinylbelegg på soverom.

Vegger: Malte mdf-plater og veggplater.

Våtromsplater på baderomsvegger.

Himlinger: Takess.



#### Kjøkken:

Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med takhøye skap med glatte fronter og laminat benkeplate. Kitchen Wall mellom benkeplate og overskapene. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap.

#### Bad:

Flott bad med flislagt gulv og gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, overskap med speil og belysning. dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Kort fortalt:

- Fin 3-roms leilighet fra 2022 i 2. etasje, med meget god planløsning.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken.
- Lys stue med fin peisovn.
- 2 gode soverom, begge med garderobeskap.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Praktisk innvendig bod/teknisk rom.
- Gulvvarme i alle rom utenom soverom og bod.
- Balansert ventilasjon.
- Trivelig balkong med plass til utemøblement.
- Carport.
- Praktisk sportsbod på ca 6 kvm i bakkant av carporten.
- Fin beliggenhet med kort vei til de fleste servicetilbud.

#### Standard

Fin og nyere 3-roms leilighet fra 2022. Leiligheten holder en normalt god standard og har utelukkende oppnådd tilstandsgrad 1 og 0.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Arne Skyrud, datert 04.09.2023. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten før visning.

#### Innbo og løsøre

Lamper i stue og kjøkken medfølger ikke i handelen.

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 integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen.

#### TV/Internett/Bredbånd

Eidsiva bredbånd leverer tv/internett i området.

#### Parkering

Det medfølger parkeringsplass i carport til leiligheten. I følge selger kan man også parkere bak egen bil i carport.

For øvrig gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

#### Polisenummer

91701187

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner på soverommene, og gulvvarme i gang, stue, kjøkken og bad.  
Peis for vedfyring.

#### Energikarakter

B

#### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 200 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 616 090

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 341 143

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strømforbruk og innboforsikring, m.m.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Avdrag fellesgjeld, renter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift, noe vedlikehold, tv/internett pakke, kommunale avgifter og honorarer.

Dersom man nedbetaler fellesgjeld vil felleskostnadene bli ca. kr. 3000,- pr mnd. pr dd.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 13279

#### Andel Fellesgjeld

Kr 2 233 000

#### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

#### Kommentar fellesgjeld

Det er per idag avdragsfrihet i 10 år frem til 2033 på



alle tre lån i borettslaget. Man må forvente en økning i fellesutgiftene når avdragene skal betales.

#### Andel fellesformue

Kr 5 006

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Eplehagen Borettslag 2

#### Organisasjonsnummer

928802264

#### Andelsnummer

12

#### Om borettslaget

Eplehagen borettslag 2 ligger på Gnr. 41 Bnr. 590 i Sør-Odal kommune og er tilknyttet Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 felles lån.

Lånenummer: 16366463856, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 08.09.2023: 20 020 000

Andel av saldo: 2 233 000

Første termin: 31.03.2023Neste avdrag: 31.03.2023

( siste termin 31.12.2062 )

IN lån, Annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.03.2033 utgjøre ca kr 2 536,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16367013870, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 08.09.2023: 14 392 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.06.2033

( siste termin 31.03.2063 )

IN lån, Annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år

Lånenummer: 16367307793, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 08.09.2023: 10 472 000

Andel av saldo: 0

Neste termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.09.2033 ( siste termin 30.06.2063 )

IN lån, Annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på alle tre lånene. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld og fremtidig innkrevde felleskostnader vil da reduseres med at både renter og avdrag. Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med borettslaget/ boligbyggelaget minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen. Innkrevde à-kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordningen.

#### Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

#### Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Kongsvinger og omegn boligbyggelag Kobbl

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 590 i Sør-Odal kommune. Andelsnr. 12 i Eplehagen Borettslag 2 med orgnr. 928802264

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

2014/976587-3/200 10.11.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE



Rettighetshaver: EIDSIVA ENERGI AS  
ORG.NR: 983 424 082  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517

2014/976587 4/200 10.11.2014 BESTEMMELSE  
IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: TELENOR NORGE AS  
ORG.NR: 976 967 631  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517  
2014/976587-5/200 10.11.2014 BESTEMMELSE  
IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: RADIONOR AS  
ORG.NR: 933 186 962  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517

2016/1187224-1/200 21.12.2016 ERKLÆRING/  
AVTALE

Rettighetshaver: EIDSIVA NETT AS  
ORG.NR: 981 963 849  
Rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517 2018/  
760662-1/200 14.05.2018 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING  
Alle gjesteparkeringsplasser er felles for begge eiendommene  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517  
2018/760662-3/200 14.05.2018  
BRUKSRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 572  
FNR: 0 SNR: 1, 2, 3, 4, 5 og 6.  
Gårdsnummer 41, Bruksnummer 590 i 3415  
SØR-ODAL kommune  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 572  
FNR: 0 SNR: 7, 8, 9 og 10  
Gjelder lekeplassen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517  
2018/760662-4/200 14.05.2018 21:00

BESTEMMELSE OM VEG  
Gangveger og vegnett skal være åpen for bruk av begge eiendommene  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 41 BNR: 517

Heftelsene omhandler felles rett mellom Gnr. 41 Bnr. 517 og 572 til bruk av arealer over den annen eiendom herunder gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, lekeplass, kjørevei og gangvei, rett for Eidsiva til å ha en frittstående nettstasjon og drifte denne på eiendommen med høyspenningskabelanlegg og rett til televerket/telenor/radionor til å ha ledninger/kabler over eiendommen.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for to seksmannsboliger, en firemannsbolig og garasjeuthus.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
11.03.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst på borettslaget eiendom fra kommunal vei.  
Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er vannmåler på eiendommen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og tekniske anlegg i reguleringsplan for Eplehagen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst



2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

#### Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

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

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)  
2 233 000 (Andel av fellesgjeld)

3 433 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Panteattest kjøper)  
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)  
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)  
0 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

11 132 (Omkostninger totalt)

3 444 132 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 132

#### Betalingsbetingelser

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport  
Egenerklæringskjema  
Forretningsførerinfo

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Leiligheten har nyboliggaranti fra Nordbohus Kongsvinger som løper frem til 15.03.2027.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.000,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og forretningsføreropplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget



# Åkerøvegen 8

Nabolaget Korsmo/Skarnes - vurdert av 41 lokalkjente

sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.450,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,  
Trondheimsvegen 86  
2050 Jessheim  
Tlf: 638 55 000

## Salgsoppgavedato

04.09.2024

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Tronbøl Linje 718, 719	11 min	0.8 km
Skarnes stasjon Linje R14	24 min	1.8 km
Oslo Gardermoen	46 min	

## Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 784 elever, 41 klasser	5 min	2.6 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	6 min	2.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	21 min	23.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Sør-Odal kommune Rådhuset	17 min
---------------------------	--------

«Det er en perle på jorden»

Sitat fra en lokalkjent

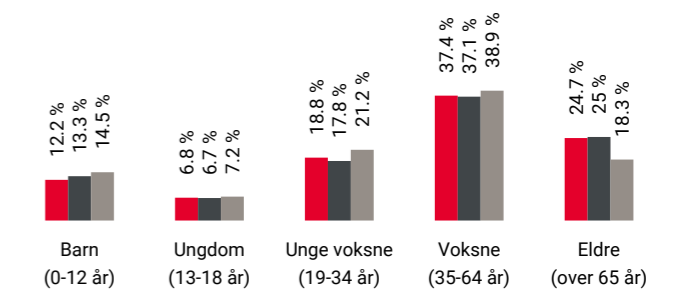


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene  
Bra 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsmo/Skarnes	1 552	855
Skarnes	2 570	1 306
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tronbøl barnehage (1-5 år) 51 barn	15 min	1.1 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min	3.2 km
Disenå barnehage (0-5 år) 23 barn	8 min	7.3 km



## Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	17 min	
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	23 min	1.7 km


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




## Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

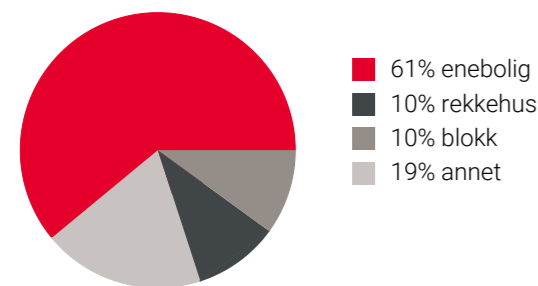
 Gateparkering  
Lett 90/100

 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Sør-odal ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 2.1 km
-  Skarnes fotballbane 5 min   
Fotball 2.4 km
-  Family Sports Club Skarnes 14 min 
-  Sportica Skarnes 4 min 

## Boligmasse







«Det er her jeg har vokst opp, og jeg tenker ikke på å flytte for godt til andre steder.»

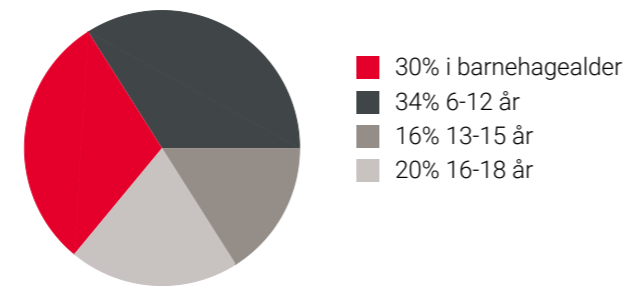
Sitat fra en lokalkjent



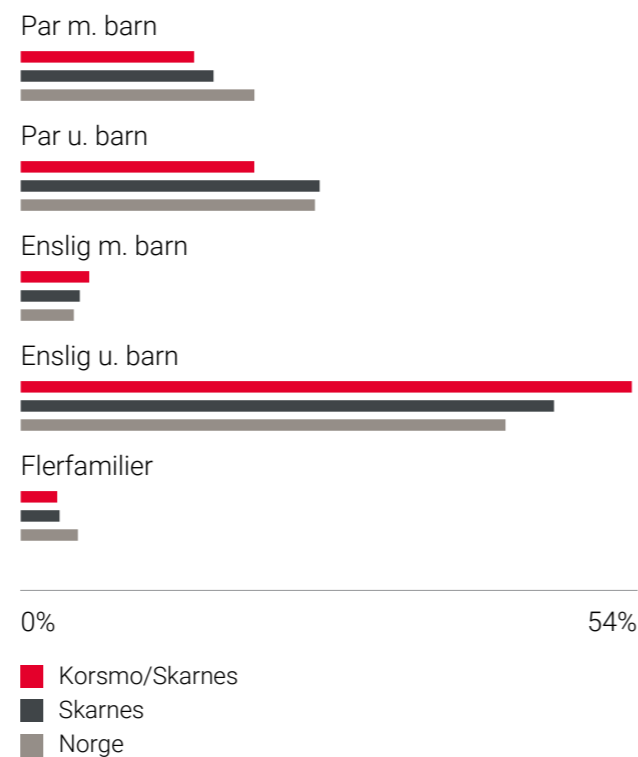
## Varer/Tjenester

-  Parken Kjøpesenter 28 min 
-  Vitusapotek Skarnes 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

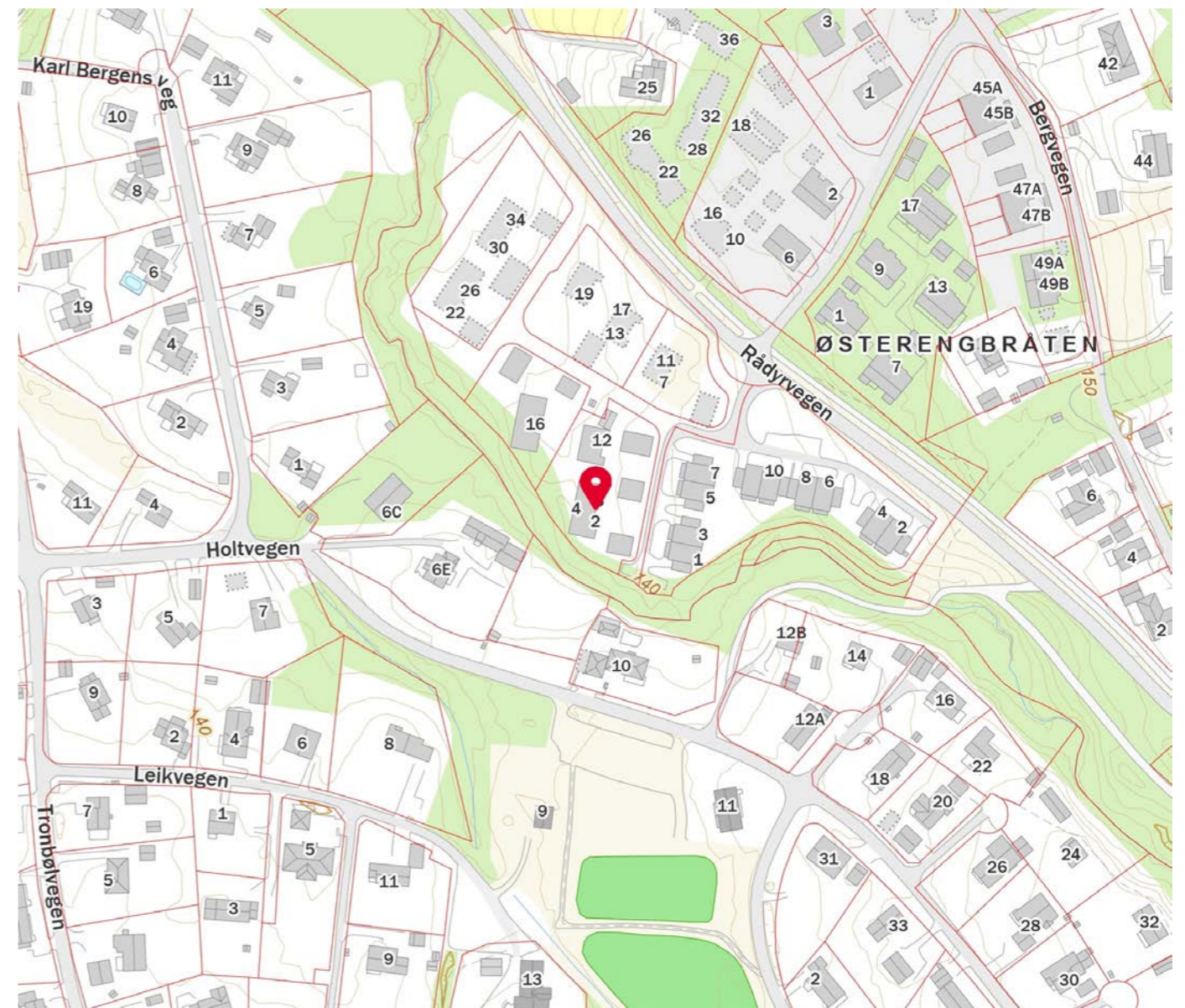
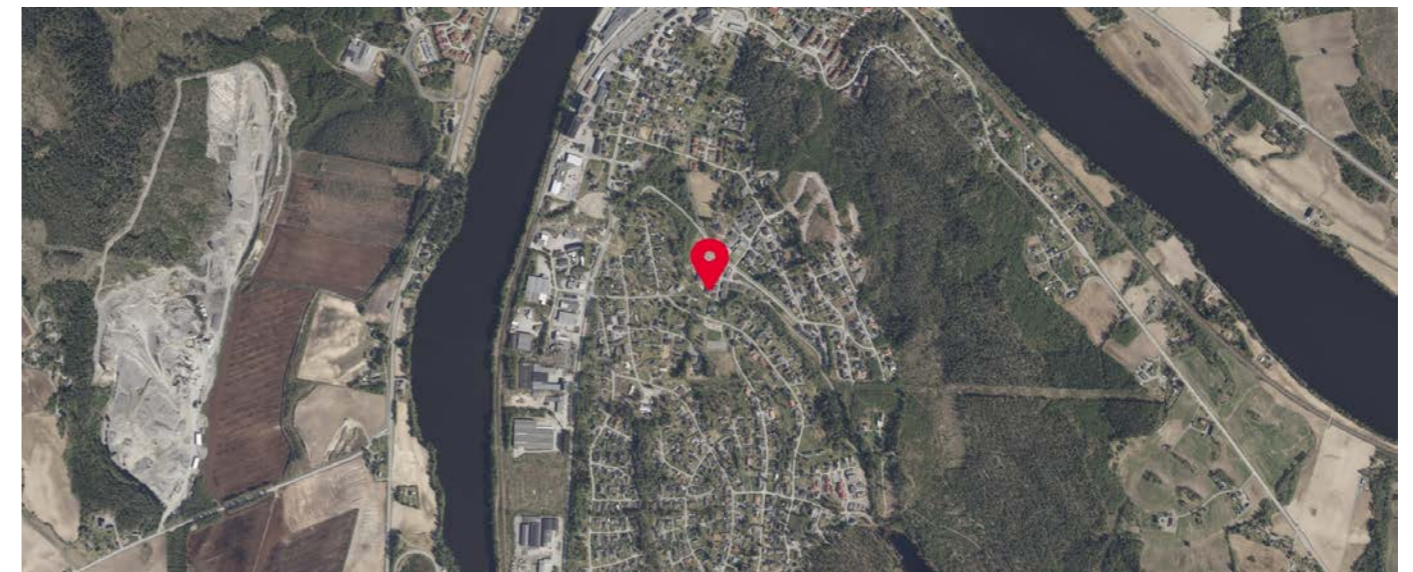


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

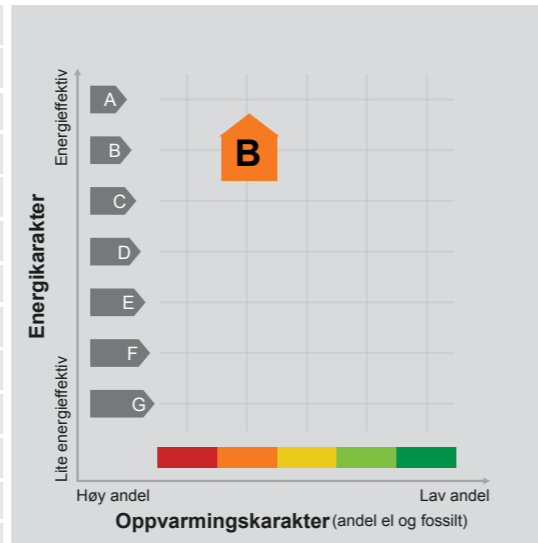
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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



# ENERGIATTEST



Adresse	Åkerøvegen 8
Postnummer	2100
Sted	SKARNES
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	590
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300866205
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	6d3dc55f-bb03-4e0b-9d14-98811a4c6964
Dato	18.09.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Åkerøvegen 8, 2100 SKARNES
- SØR-ODAL kommune
- # gnr. 41, bnr. 590
- # Andelsnummer 12

**Markedsverdi**

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 14382-1435

Referansenummer: BG1542

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



Åkerøvegen 8, 2100 SKARNES  
Gnr 41 - Bnr 590  
3415 SØR-ODAL

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.: 14382-1435

Befaringsdato: 02.09.2024

Side: 3 av 23



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonell flermannsbolig med 2 etg.  
Byggeår 2022

Standard: God standard på leiligheten.  
Vedlikehold: Leiligheten er 2,5 år og godt vedlikeholdt.

Utvendig bygning er ikke vurdert, og er ikke en del av Tilstandsrapporten

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass  
Malt inngangsdør med kikkehull og terrassedør med 3-lags isolerglass  
Takoverbygget inngangsparti/terrasse med spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.  
Takoverbygget veranda i trekonstruksjoner.  
Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Tett vegg mot nabo. Utelys og stikkontakt.

#### INNSENDIG

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje.  
Malte profilerte lister.

Gulv. Hvitlasert eikeparkett (m/varme i gang, stue og kjøkken). Fliser (m/varme i gang og bad). Vinylbelegg.  
Vegger. Malte mdf. veggplater.  
Tak. Tak-ess takplater

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Radonmåling er ikke relevant.  
Formpresset dører. Skyvedør mellom stue og gang.  
Garderobeskap i soverom.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap med speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Komfyrvakt. Water Guard Ventilator montert over platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Vannmåler og stoppekran i teknisk rom. Avløpsrør av plast  
Balansert ventilasjonsanlegg  
200 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom. Leiligheten har elektriske panelovner på soverom, elektrisk varmekabler i gulv på bad, gang, stue og kjøkken.  
Sikringssskap med automatsikringer og 400 V. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.  
Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

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

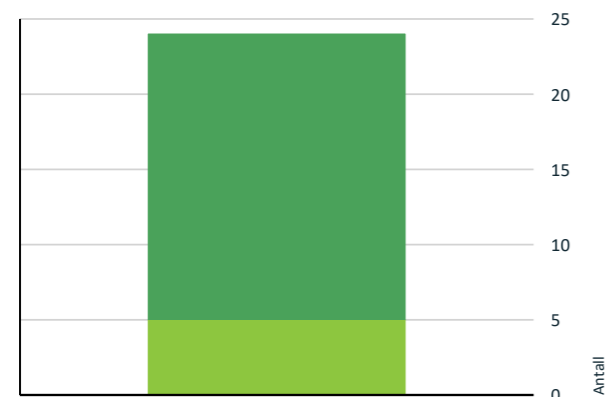
#### Carport med sportsbod

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2022

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
God standard

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Huset utvendig beiset
2024	Modernisering	Oljet spaltegulv og rekkverk på terrasse.

### UTVENDIG

#### TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass



#### TG 0 Dører

Malt inngangsdør med kikkehull og terrassedør med 3-lags isolerglass

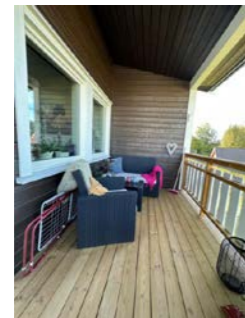


#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



## Tilstandsrapport

Takoverbygget inngangsparti/terrasse med spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.  
Takoverbygget veranda i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Tett vegg mot nabo. Utelys og stikkontakt.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### ! TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant.

### ! TG 0 Pipe og ildsted

Enløps stålpipe med peisovn m/glassdør i stue.



### ! TG 0 Innvendige dører

Formpresset dører. Skyvedør mellom stue og gang.

## INNSENDIG

### ! TG 0 Overflater

Pene innvendig overflater med en bruksslitasje som er mindre enn forventet.  
Malte profilerte lister.

Gulv. Hvitlasert eikeparkett (m/varme i gang, stue og kjøkken). Fliser (m/varme i gang og bad). Vinylbelegg.  
Vegger. Malte mdf. veggplater.  
Tak. Tak-ess takplater

## Tilstandsrapport



### ! TG 0 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.



## VÅTROM

### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap med speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Det er ikke målt unormal fukt i vegger.



### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 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.



### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt



## Tilstandsrapport

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



### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildører og overlys, innebygget klosett, dusjhjørne med to glassdører. Opplegg for vaskemaskin.



### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg



### 2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er bygget av våtromsentrepør i 2022, med 3,5 års garanti igjen. Bade ansees å være tørt.



## KJØKKEN

### 2 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard

## Tilstandsrapport



### 2 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 0 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Vannmåler og stoppekran i teknisk rom.



#### TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

#### TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg



#### TG 0 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider, plassert i teknisk rom.





## Tilstandsrapport

### Andre installasjoner

Leiligheten har elektriske panelovner på soverom, elektrisk varmekabler i gulv på bad, gang, stue og kjøkken.



### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og 400 V. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

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

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

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



### Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten.

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

## Bygninger på eiendommen

### Carport med sportsbod



#### Anvendelse

Garasje og bod

#### Byggeår

2022

#### Standard

#### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Carport fundamentert på ensteins ringmur. Uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med liggende malt panel. Asfalt terrenggulv. Pulttak i trekonstruksjoner teknet med takpapp.

Innlagt strøm med stikkontakt.

I bakkant carport er det en uisolert bod. Innvendig er det betonggulv med x-finer i vegger og tak. Stikkontakt og taklys.



#### Tilbygg / modernisering

2023    Modernisering    Carport utvendig beiset.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>77 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 250 000</b>
<i>Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Teknisk rom</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Carport med sportsbod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 23 m<sup>2</sup></i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi andelsbolig</b> <b>Kr 3 650 000</b>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>3 500 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue + 4 535
	Fradrag for andel felles gjeld - 2 233 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>1 250 000</b>

### Markedsvurdering

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

2,5 år gammel leilighet med 2 soverom beliggende i Åkerøvegen 8 ved Østerengbråten på Skarnes. 4-mannsboligen er utvendig godt vedlikeholdt.

Innvendig er leiligheten pen godt vedlikeholdt.

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

Carport m/sportsbod i en enkel standard for sitt bruk.

Pene opparbeidet utearealer.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Fellesutgifter	Kr.	159 348
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>159 500</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 420 000</b>
<b>Carport med sportsbod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport med sportsbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 570 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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 markadstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>



# 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

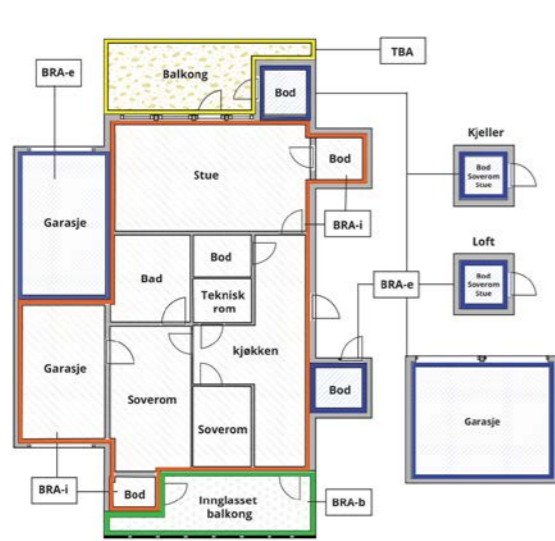
## Hva er måleverdig areal?

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.

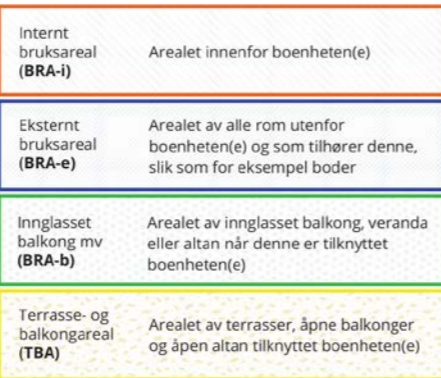
## Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	77			77	8
<b>SUM</b>	<b>77</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Teknisk rom		

### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Carport med sportsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				





## Romfordeling

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

### Kommentar

Boden er på 6 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	4
Carport med sportsbod	0	23

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter I tillegg en takoverbygget terrasse på 8 m2

Carport med sportsbod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Synøve Elisabeth Bekkelund	Kunde
17.9.2023	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Synøve Elisabeth Bekkelund	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	41	590		0	2375.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkerøvegen 8

### Hjemmelshaver

Eplehagen Borettslag 2

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
12/Eplehagen borettslag 2	928802264	12	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Synøve Elisabeth Bekkelund

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	957 000	4 535	2 233 000

## Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:		150 305	Samlet innskuddskapital:	86 533
Kortsiktig gjeld (-)	-	63 772	Langsiktig gjeld (+):	+ 31 553 772
Disponible midler:		86 533	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	31 640 305

### Kommentar





## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggenhet i 2 etg. i Åkerøvegen 8 nederst i Østerengbråten på Skarnes. Flermannsboligen ligger i et boligområde, vestvent i svakt skrående terreng. Gangavstand til skoler, butikker, spisesteder og togstasjon. Avstanden til Kongsvinger er ca. 22 km, ca. 38 km til Jessheim og ca. 75 km. til Oslo

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangs trafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat. Pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert innervei og biloppstillingsplass.

### Forkjøpsrett

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91701187	Fullverdi		
<b>Kommentar</b> Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. fellesutgifter	02.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	17.09.2023		Gjennomgått	19	Nei
Forsikringsavtale	17.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	17.09.2023		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	17.09.2023		Gjennomgått	1	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: 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 fuksøk (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.

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

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

- Rom som ligger utenfor 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/BG1542>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **AKTIV EIENDOMSMEGLING JESSHEIM** Oppdragsnr. **1208230246**

Adresse **ÅKERØVEGEN 8**

Postnr. **2100** Sted **SKARNES**

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Ar  Mnd **1 år 6 måneder**

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? **H** | Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn **Symonke Elisabeth** Etternavn **B. Skjeltved**

Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppdragsoppgave):

1

- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppdragsoppgave):

2



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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Spurd om lydreduksjon på Lav's kontor.  
 Fatt til svar at det er bygget etter lover og forskrifter.

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

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

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

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

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 27/8-2024 Sted Tromsø

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Syndue Bekkelund



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Sarah Larsdatter Holmkvist

Dato utkjrt: 08.09.23 Side 1 av 2

Eplehagen borettslag 2 i kernvegen 8 2100 SKARNES	V <sup>3</sup> r ref.: 207/12 Type: Borettslag Eiere: Synnrvve E lisabet Bekkelund	Frdelsdato eier: 06.01.1953
Organisasjonsnr: 928 802 264	Andelsnr:	

**1: Fellesutgifter**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	12 546	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Fellesutgifter:	Felleskostnader - 3	2 849
	Vedlikeholdsfond	100
	Renter IN 3	9 597

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	2 233 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	2 233 000
Klient ajourf. P n:	46 907 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	22 043 000

**Spesifikasjon av P n:**L<sup>3</sup> nummer: 16366463856, DnB Bank ASAAnnuitetsP n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 08.09.2023: 20 020 000

Andel av saldo: 2 233 000

Fjrste termin: 31.03.2023Neste avdrag: 31.03.2033 ( siste termin 31.12.2062 )

IN P n, Annuitet over 40 <sup>3</sup> r, avdragsfritt 10 <sup>3</sup> r

IN P n

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.03.2033 utgjre ca kr 2 536,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligenL<sup>3</sup> nummer: 16367013870, DnB Bank ASAAnnuitetsP n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 08.09.2023: 14 392 000

Andel av saldo: 0

Fjrste termin: 30.06.2023Neste avdrag: 30.06.2033 ( siste termin 31.03.2063 )

IN P n, Annuitet over 40 <sup>3</sup> r, avdragsfritt 10 <sup>3</sup> r

IN-P n

L<sup>3</sup> nummer: 16367307793, DnB Bank ASAAnnuitetsP n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 08.09.2023: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 08.09.2023: 10 472 000

Andel av saldo: 0

Neste termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.09.2033 ( siste termin 30.06.2063 )

IN P n, Annuitet over 40 <sup>3</sup> r, avdragsfritt 10 <sup>3</sup> r

IN-P n

**4: Sjrskilte opplysninger****Klausuler:**

Styreleder: Kjersti Trmterud Rjning  
 Adresse: Eplehagen 16  
 Postnr/-sted: 2100 SKARNES  
 Telefon: Mob.: 91620899  
 E-post: eplehagenborettslag2@gmail.com

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Sarah Larsdatter Holmkvist

Dato utkjrt: 08.09.23 Side 2 av 2

Eplehagen borettslag 2 i kernvegen 8 2100 SKARNES	V <sup>3</sup> r ref.: 207/12 Type: Borettslag Eiere: Synnrvve E lisabet Bekkelund	Frdelsdato eier: 06.01.1953
Organisasjonsnr: 928 802 264		

**5: Restanse fellesutgifter pr. 08.09.2023**

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2022**

Annen formue:	5 006	Gjeld:	2 233 000	Andre inntekter:	24
		Utgifter:	33 389		

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:	Opprinnelig innskudd:	957 000
Andelsnr:	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**Bygge<sup>3</sup> r: 2022G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 41/590Bygningstype: S m<sup>3</sup> hus

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91701187
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	15.03.2022	Fjrste innflytting:	15.03.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vedfyring og strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport				
SystemP s:	Nei	Antall rom:		BRA	77
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livslpp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. d				
	2 - Felles forkjppsrett				
	2 - Andel BBL				

**Fasiliteter:****Annen informasjon:**

Forkjppsrett: Ja, 7 dager  
 Styregodkjenning: Ja, 20 dager  
 Eierskiftegebyr: Ja, kr 5 438,-  
 M<sup>3</sup> leravlesning: Nei

Eventuell IN ordning kommer frem av boligrapporten.

Det kan pr i dag foreligge planer om p<sup>3</sup> kostninger/utbedring som kan medfjre utligning p<sup>3</sup> andelen med eventuelt hnyere fellesutgifter. Dersom det er vedtatte planer i boligselskapet, vil dette komme frem av vedlagte innkallinger/protokoller.

Ved oppgjrr bes megler ta kontakt for <sup>3</sup> f<sup>3</sup> oppgitt eventuelle felleskostnader/andre heftelser ihht boligselskapets legalpant.

Felleskostnadene for innevN rende m<sup>3</sup> ned skal vN re betalt fjr overtakelsesdato.

Opplysninger gitt i dette brev er basert p<sup>3</sup> de opplysningene forretningsfjrer har p<sup>3</sup> tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler m<sup>3</sup> kontrollere de tall som framg<sup>3</sup> r av dette brev og boligrapporten mot den informasjonen han selv sitter inne med, sN rlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfjrer. Forretningsfjrer aksepterer intet erstatnings for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.



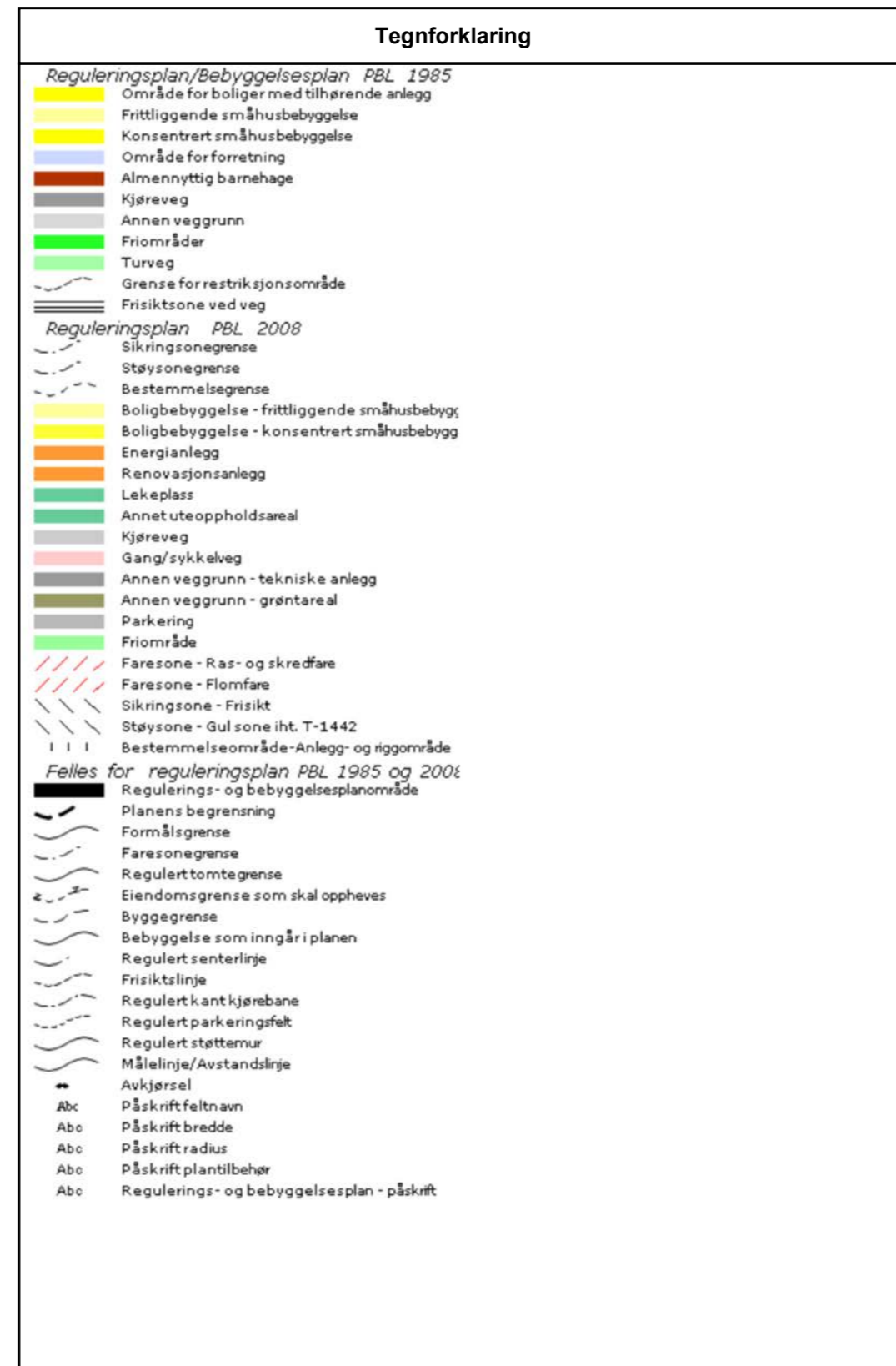
		<b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
		Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		<b>JpI D:</b> 22/3398			
<b>Ansvarlig søker:</b> Nordbohus Kongsvinger AS Postboks 659 Stasjonssida 2204 KONGSVINGER		<b>Tiltakshaver:</b> Nordbohus Kongsvinger AS Postboks 659 Stasjonssida 2204 KONGSVINGER			
<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2</b>					
<b>Adresse:</b> Åkerøvegen 2, 4, 6, 8.		<b>Gårdsnr.</b> 41	<b>Bruksnr.</b> 590	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjons nr.</b>
<b>Tiltakets/byggets art:</b> Oppføring av 2 seksmannsboliger i Åkerøvegen 2,4,6,8 og i Eplevegen 14,16,18,20 og 1 firemannsbolig i Åkerøvegen 10,12,14 med 5 tilhørende garasjeuthus til boliger på ubebygd eiendommen 41/590 fradelt fra grunneiendom gbnr. 41/517.					
<b>Vedtaksdato:</b> 11.03.2022	<b>Saks nr.</b> 22/50				
<b>Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:</b>		28.02.2022			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl. §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
		Hele tiltaket			
x		Følgende del av tiltaket			
<b>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:</b>				<b>Må utføres innen:</b>	
Asfaltering av gårdsplass og planlegging i hage i Åkerøvegen 2,4,6,8. Innvendige arbeider på 4-mannsbolig i Åkerøvegen 10,12,14 og Eplevegen 14,16,18,20. Carporter til 6-mannsbolig i Eplevegen 14 – 20 og til 4-mannsbolig i Åkerøvegen 10 -14.				02.05.2022	
<b>Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:</b>		JA	x	NE I	
<b>Merknader:</b> Tillatelse er gitt 06.04.2021 i JP 21/100-6.					
<b>Sted:</b> Skarnes	<b>Dato:</b> 11.03.2022	<b>Stempel/underskrift:</b> Galina Kozlova Rønningen			

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

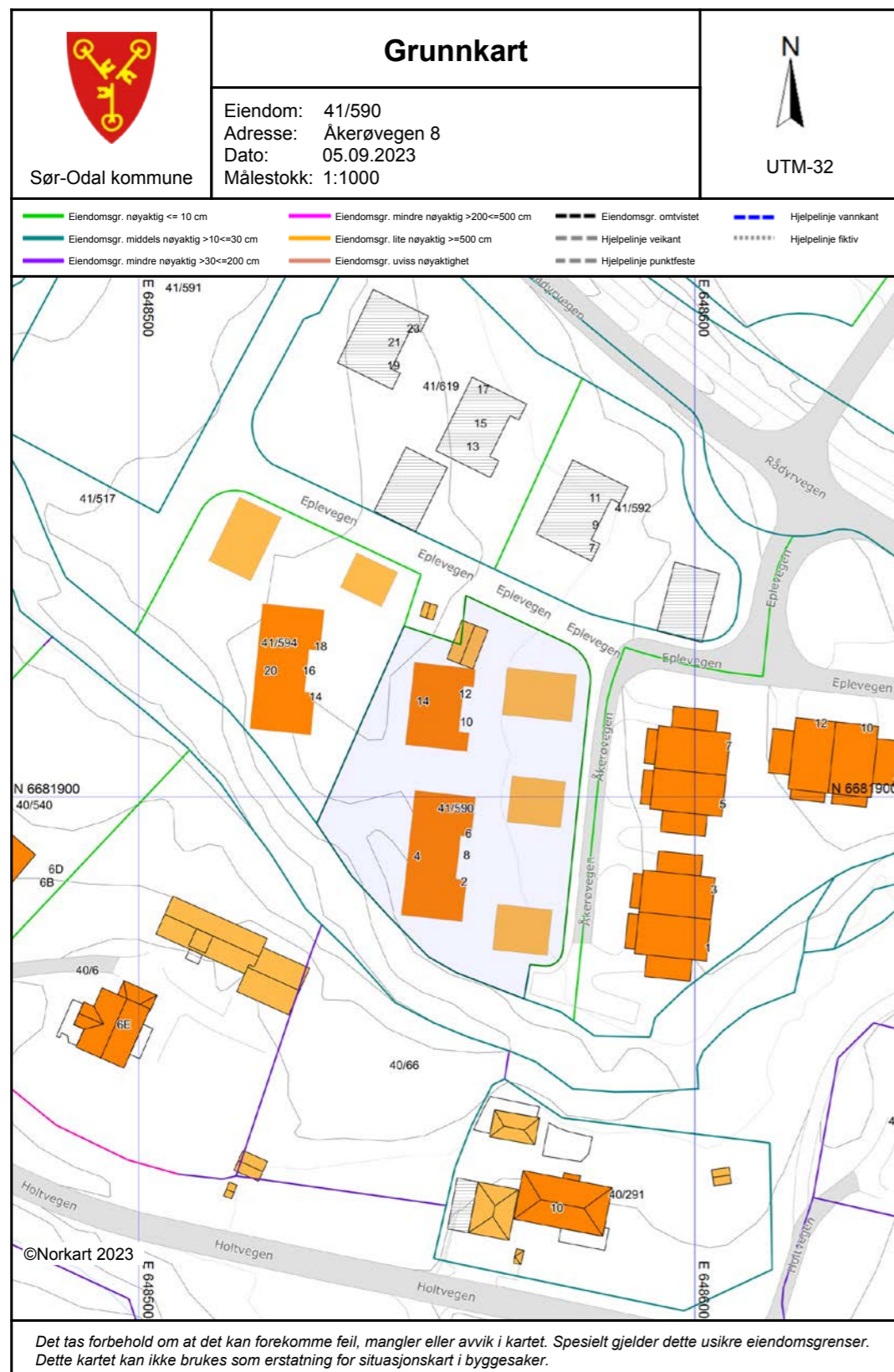
**Gebyr:**

Gebyrregulativet 2022	Beløp	Vare nr.
Midlertidig brukstillatelse	956 kr	2f - 10

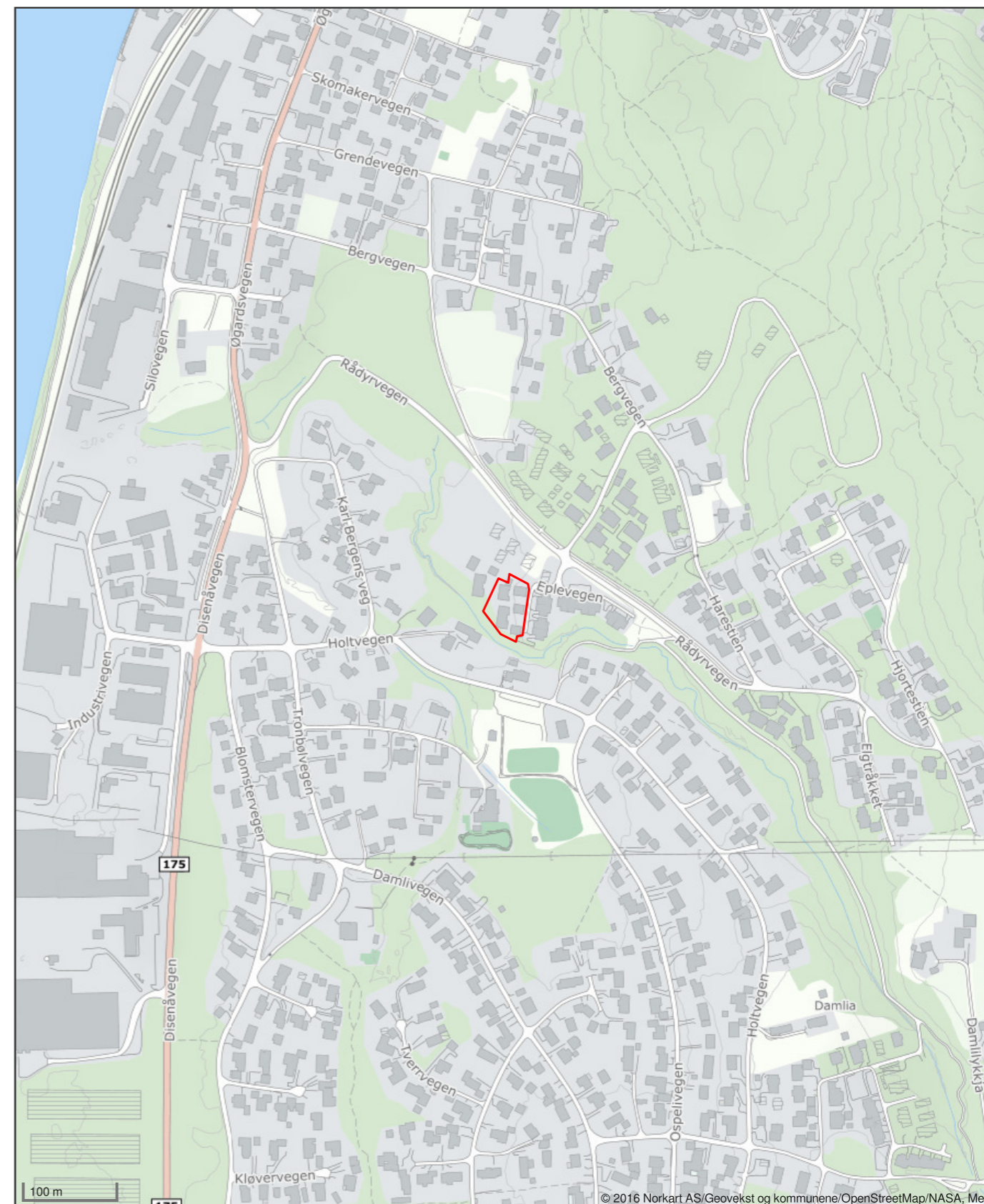








### Oversiktskart for eiendom 3415 - 41/590//







**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**



# Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
980 85 692

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Kontor**  
Aktiv Eiendomsmegling  
Jessheim

**Antall år i bransjen**  
16

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter, prosjekt,  
tomter, fritidsboliger, m.m.

Jeg er opptatt av å ha fornøyde kunder. Det er alltid målet mitt. Jeg kommer til å være tett på deg som kunde og jobbe sammen med deg for å oppnå best mulig pris for boligen din

## Best resultat for kunden – hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobbe for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.

- vi har profesjonelle fotografer (bilder er alfa omega i en salgsprosess).

- flotte annonser og prospekt.

- du får lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).

- erfaren megler som selger mye i området og har mange interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring i annonsering og budrunder.

- vi sitter sammen med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris for boligen din (mange går på visning uten å ha ordnet med finansiering først - 1 ekstra budgiver kan være kr 100-200.000 ekstra til deg).

- vindusutstilling/monitor sentralt på Jessheim.

- Blink annonsepakke – digital annonsepakke vi har i samarbeid med Finn.no.

Som selger gjennom Aktiv vil vi også tilby dine interessenter verddivurdering for at de skal kunne få finansieringsbevis for kjøp av din bolig.



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

**aktiv.**  
Tar deg videre



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



For eiendommen:

Adresse: Åkerøvegen 8  
2100 SKARNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer: 1208230246

Telefon: 980 85 692  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.09.2024

## 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