



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Åkerøvegen 8, 2100 SKARNES

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

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, 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 1 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 233 000,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 342 563,-
Felleskostn.: Kr 12 603,-
Selger: Synøve Elisabet Bekkelund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 77/77 m²
Tomtstr.: 2375 m²
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

Velkommen4
Plantegninger20
Om eiendommen22
Energiattest36
Forbrukerinformasjon85
Budskjema86



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



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.



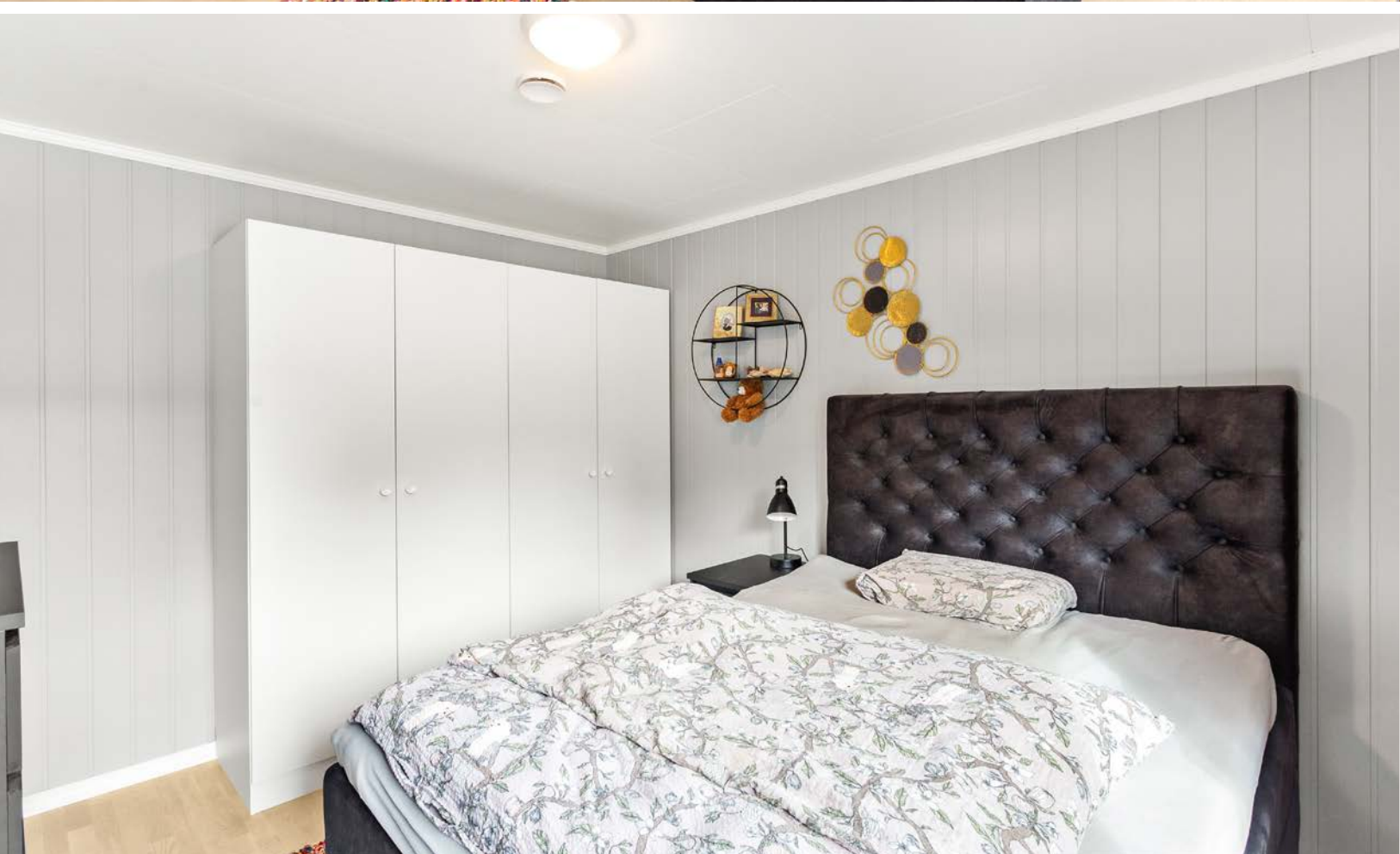
Lyst og romslig kjøkken med plass til
spisebord.



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 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2375 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles og drives og eies av borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplanting, 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

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-salgs plakat.

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

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.

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 1 100 000

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.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 12603

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 3 254

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 12.11.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 06.01.2025: 20 020 000,-

Andel av saldo: 2 233 000

Første termin: 31.03.2023 Neste avdrag: 31.03.2033

(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 2 377,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 16367013870, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 06.01.2025: 12 392 000,-

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2023 Neste 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 06.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 06.01.2025: 10 122 000,-

Andel av saldo: 0

Neste termin: 30.09.2023 Neste avdrag: 30.09.2033

(siste termin 30.06.2063)

IN lån, Annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år

Lånenummer: 16367851272, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 06.01.2025: 8 252 000,-

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.12.2033

(siste termin 30.09.2063)

IN lån, annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år

IN lån

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 omegns 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 matrikkel 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 nøyte, 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
1 100 000 (Prisantydning)

2 233 000 (Andel av fellesgjeld)
3 333 000 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
3 342 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 350 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 353 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 563

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

norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
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

Åkerøvegen 8

Nabolaget Korsmo/Skarnes - vurdert av 41 lokalkjente

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 salgsoppdraget. 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 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

31.10.2025

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

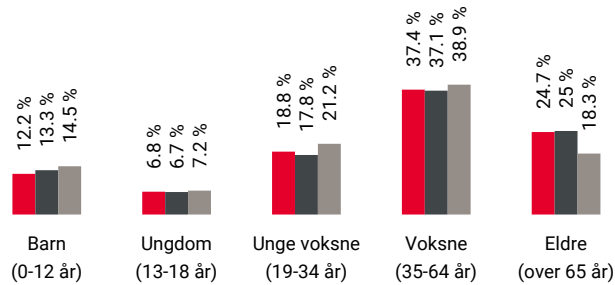


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

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

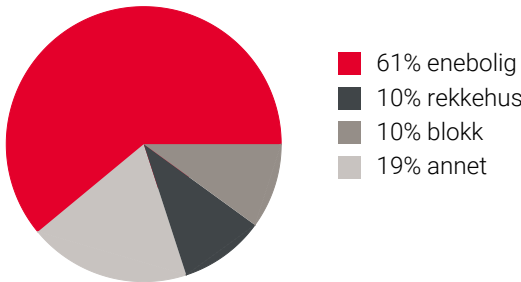
 Støynivået

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



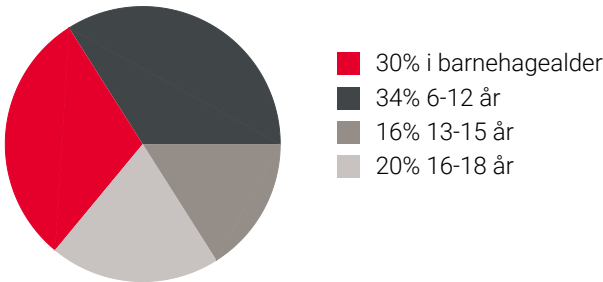
«Det er her jeg har vokst opp, og jeg tenker ikke på å flytte for godt til andre steder.»

Sitat fra en lokalkjent

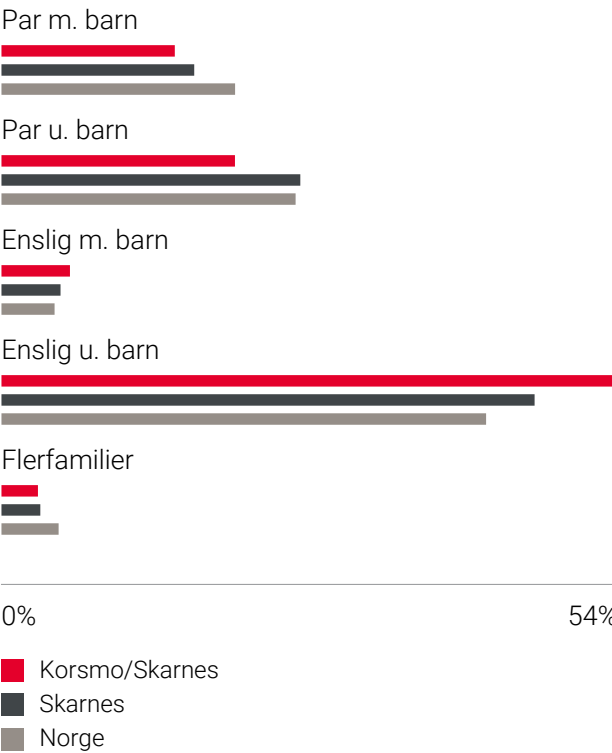
Varer/Tjenester

 Parken Kjøpesenter	28 min 
 Vitusapotek Skarnes	23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

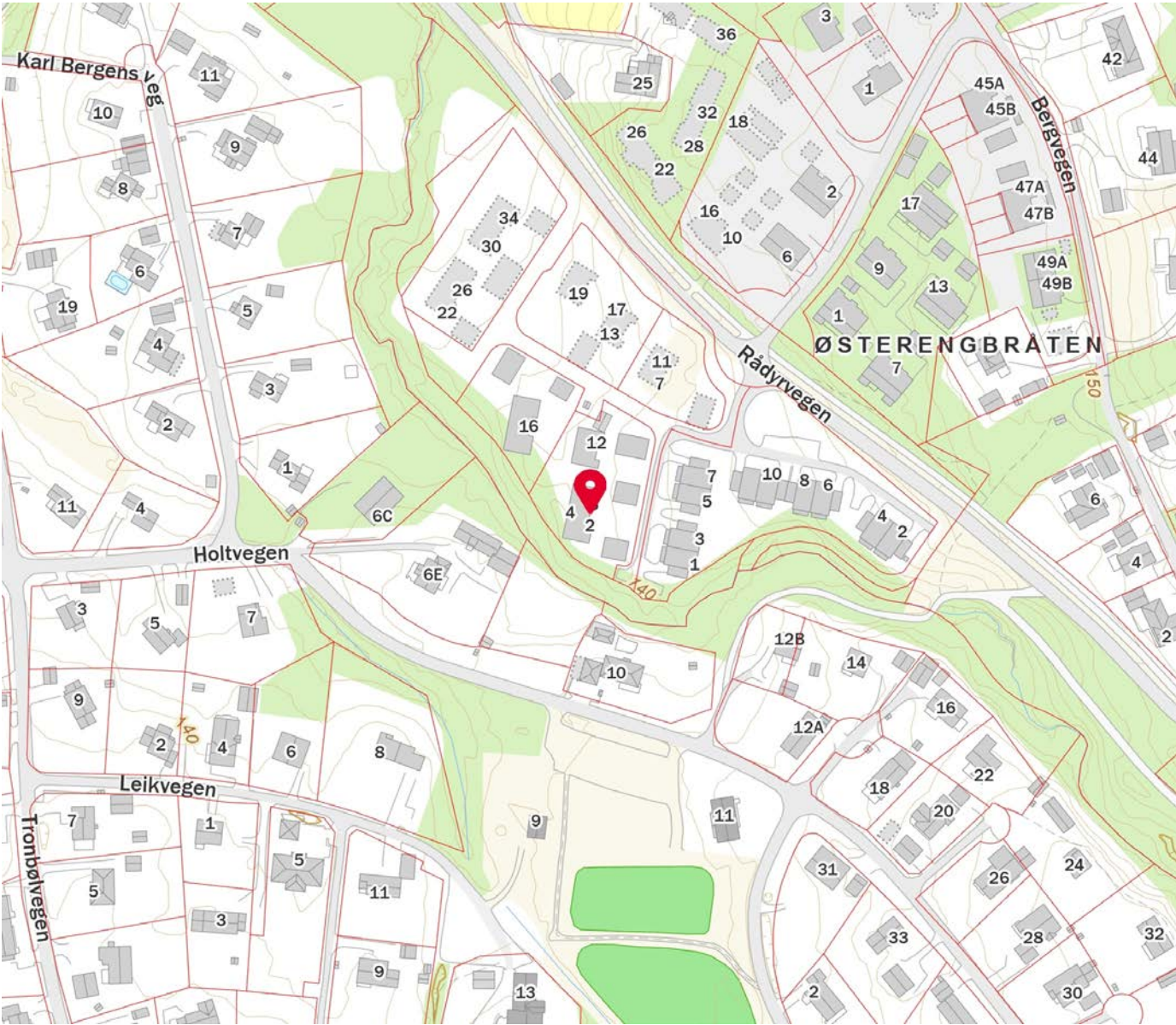
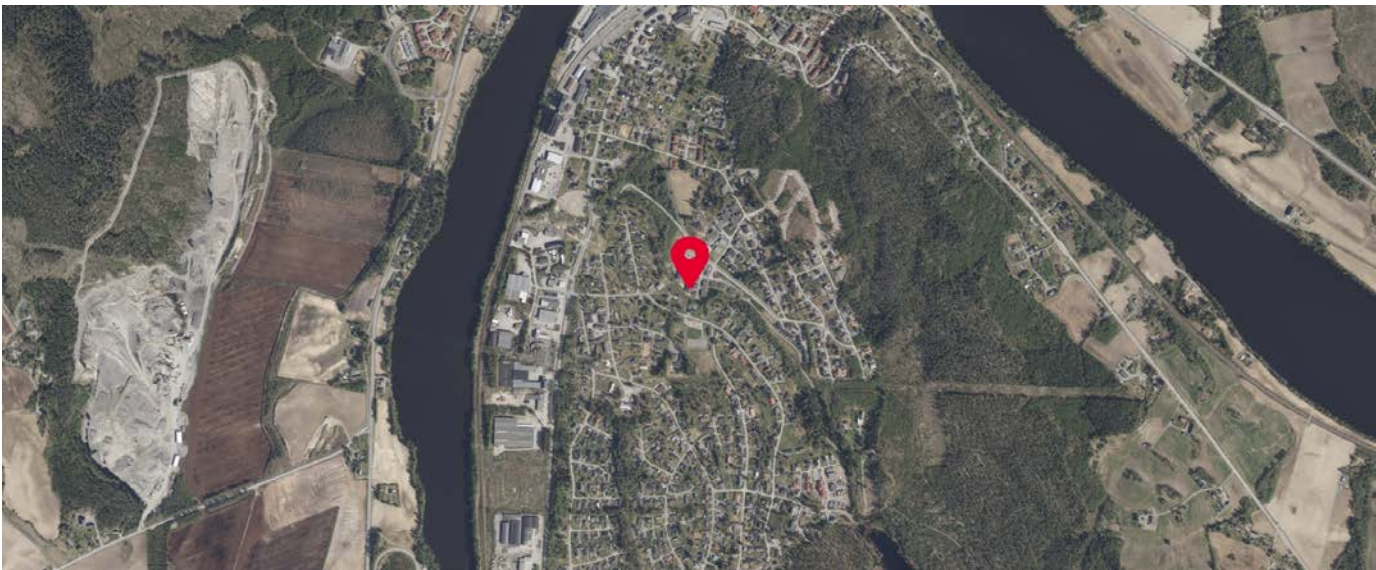


Familiesammensetning



Sivilstand

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



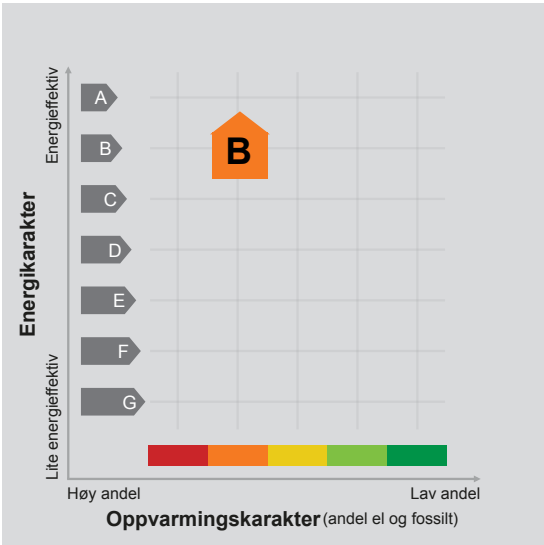
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet 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	Akerøvegen 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.

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

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 Rapportdato: 25.08.2025 Oppdragsnr.: 14382-1435 Referansenummer: UI7820

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 14382-1435

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 3 av 20



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 bygningssdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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. Mindre fuktmerke på parkett v/kjøkkenbenk (TG 2).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

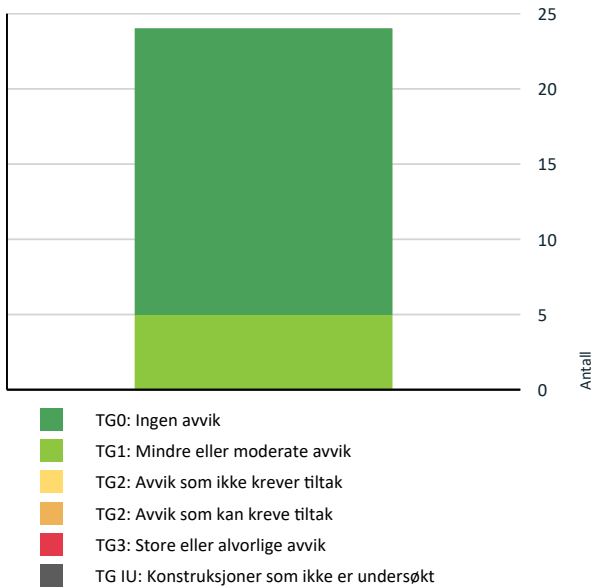
varmekabler i gulv på bad, gang, stue og kjøkken.

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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.



INNVEDIG

! TG 0 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
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



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

! TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant.

! TG 0 Pipe og ildsted

Enløps stålppe med peisovn m/glassdør i stue.



! TG 0 Innvendige dører

Formpresset dører. Skyvedør mellom stue og gang.



! TG 0 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

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

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



2 - ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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 våtromsentreprenør i 2022. Det er ikke utført hulltaking i vegg da badet anses å være tørt og det er fortsatt 2 års garanti. 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. Mindre fuktmerke på parkett v/kjøkkenbenk (TG 2).



2 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.

Tilstandsrapport

200 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom.



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

TG 0 Andre installasjoner

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



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

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

- 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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i leiligheten.

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

Bygninger på eiendommen

Carport med sportsbod



Anvendelse

Garasje og bod

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

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

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



Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Carport utvendig beiset.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

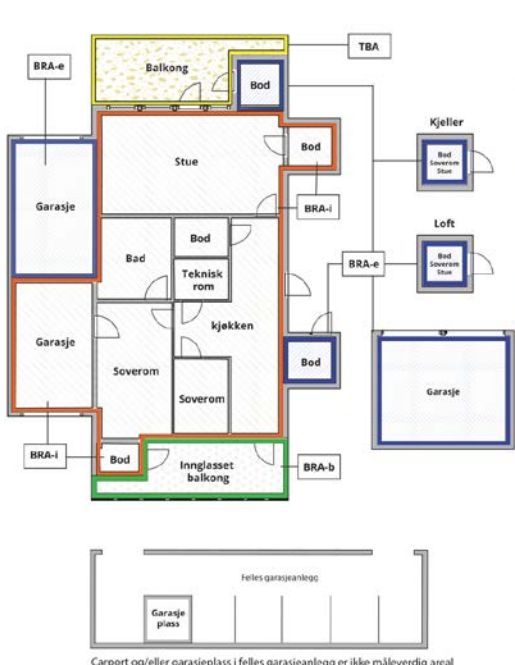
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	77			77	8
SUM	77				8
SUM BRA	77				

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		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Carport med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

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

Arealer

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

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
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	Synøve Elisabeth Bekkelund	Kunde
17.9.2023	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Synøve Elisabeth Bekkelund	Kunde
25.8.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Synøve Elisabeth Bekkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	41	590		0	2375.5 m²	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

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

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER



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 (-)	-	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		
Kommentar 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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2023	
2	17.09.2023	
3	18.09.2023	
4	03.09.2024	
5	03.09.2024	
6	03.09.2024	
7	25.08.2025	
8	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger 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/UI7820>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se 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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

2 År 7 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Synnøve Elisabeth

Etternavn

Behnelund

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse
- 2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse
- 2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja
3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
4.

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 oppgjørsoppdrag):

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

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

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

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

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

Spurt om lydreduksjon på 1år båndhell.
Fått til svar at det er bygget etter lov og forskrift.

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

Initialer selger:Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):2Initialer selger:Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Brandborg Hansen

Dato utført: 06.01.25 Side 2 av 3

Eplehagen borettslag 2	Vår ref.:	207/12	Fødselsdato eier:	06.01.1953
Åkerøvegen 8	Type:	Borettslag		
2100 SKARNES	Eiere:	Synnøve Elisabet Bekkelund		
Organisasjonsnr: 928 802 264				

3: Fellesgjeld

IN lån, annuitet over 40 år, avdragsfritt 10 år
IN lån

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rune Nilsen
Adresse: Eplevegen 14
Postnr/-sted: 2100 SKARNES
Telefon: Mob.: 95715915
E-post: eplehagenborettslag2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.01.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	2 233 000	Andre inntekter:	1 193
Annen formue:	3 254	Utgifter:	106 961		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	957 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 41/590
Bygningstype: Småhus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.03.2022	Første innflytting:	15.03.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vedfyring og strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	77
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Eierskiftegebyr kr 5 749,-

Styregodkjenning 20 dager

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Brandborg Hansen

Dato utført: 06.01.25 Side 3 av 3

Eplehagen borettslag 2	Vår ref.:	207/12	Fødselsdato eier:	06.01.1953
Åkerøvegen 8	Type:	Borettslag		
2100 SKARNES	Eiere:	Synnøve Elisabet Bekkelund		
Organisasjonsnr: 928 802 264				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forkjøpsgebyr kr 8 213,-

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 731 261	2 194 999	3 004 668	3 704 556
Vedlikeholdsfond		28 800	18 984	24 000	28 800
Sum inntekter		3 760 061	2 213 983	3 028 668	3 733 356
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	15 000	15 000	15 495	15 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	1 590	1 590	2 184	1 590
Revisjonshonorar	2	2 758	2 742	2 231	6 522
Forretningsførerhonorar		61 125	48 750	49 872	65 250
Kontingent boligbyggelag		8 400	0	6 000	8 400
Andre tjenester	4	8 279	10 416	29 000	28 847
Vedlikehold	3, 9	80 259	76 435	6 000	71 800
Elektronisk kommunikasjon		136 369	65 345	122 880	134 496
Forsikring	5	61 858	44 618	65 589	65 589
Kommunale avgifter	6	414 080	256 024	184 764	419 848
Energi		4 779	10 463	12 000	6 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 703	0	3 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		465	0	0	0
Andre driftskostnader	7	2 816	1 536	20 600	7 500
Sum driftskostnader		800 480	532 919	519 615	833 842
Driftsresultat		2 959 581	1 681 064	2 509 053	2 899 514
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 853	36 695	0	6 800
Rentekostnad		2 972 687	1 758 208	2 361 756	2 895 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 954 834	-1 721 513	-2 361 756	-2 889 100
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Arsresultat		4 747	-40 449	147 297	10 414
Overføring til/fra egenkapital		4 747	-40 449	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	8	6 000 000	6 000 000
Tomter	8	76 370 000	76 370 000
Bygninger	12	82 370 000	82 370 000
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer		162 062	70 739
Restanser felleskostnader		61 151	67 870
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter		104 980	37 574
Innestående på driftskonto		328 193	176 183
Sum omløpsmidler			
		82 698 193	82 546 183
SUM EIENDELER			

Balanse			
	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital		115 000	110 000
Innskutt egenkapital		-29 169	-33 916
Opptjent egenkapital		85 831	76 084
Sum egenkapital			
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser		52 800	24 000
Andre avsetninger for forpliktelser	9	52 800	24 000
Sum avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		50 786 000	53 286 000
Pant-og gjeldsbrev lån	11	6 873 000	4 373 000
Annen langsiktig gjeld	11	24 711 000	24 711 000
Borettsinnskudd	10		
Sum langsiktig gjeld	12	82 370 000	82 370 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		26 852	12 696
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 952	63 284
Leverandørgjeld		103 759	120
Annen kortsiktig gjeld		189 563	76 100
Sum kortsiktig gjeld			
		82 612 363	82 470 100
Sum gjeld			
		82 698 193	82 546 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			

Kongsvinger 28.02.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Rune Nilsen
Styreleder

Elin Rudshaug
Styremedlem

Merete Mariann Roås Haavik
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eplehagen borettslag 2 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Skarnes Rådhus.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall andelseiere: 11
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Andre: Heidi Bjørnstad, Saro Ben Saroyan

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder: Saro Ben Saroyan

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Heidi Bjørnstad

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Protokollvitne: Fredrik Hagen

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til: kr. 1 000,- per enhet per år (kr. 28 000,- totalt), og justeres deretter med KPI fra og med generalforsamling 2026.

Styret avgjør fordeling av styrehonoraret blant styremedlemmer.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmer velges for to år i følge borettslagets vedtekter.
Følgende styremedlem er på valg:
Merete Maiann Roås Haavik

Vedtak:

Merete Maiann Roås Haavik gjenvelges som styremedlem i to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år i følge borettslagets vedtekter.
Følgende varamedlem er på valg:
Fredrik Hagen

Vedtak:

Fredrik Hagen gjenvelges som varamedlem i 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar.
Forslag til valgkomité:

Vedtak:

Ingen valgkomité.

7.4 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en delegat til KOBBLs generalforsamling som avholdes tirsdag 03.06.2025 kl 18:00, i KOBBLs lokaler i Tårnhuset.

Vedtak:

Rune Nilsen ble valgt som delegat til KOBBLs generalforsamling.

7.5 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamlin

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Vedtak:

Fredrik Hagen ble valgt som vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eplehagen borettslag 2 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Skarnes Rådhus.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall andelseiere: 11
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Andre: Heidi Bjørnstad, Saro Ben Saroyan

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder: Saro Ben Saroyan

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Heidi Bjørnstad

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Protokollvitne: Fredrik Hagen

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap, som består av resultatregnskap, balanse og noter, oversikt over disponible midler, samt revisjonsberetning, følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Innkjøp av felles strøkasse

Saken krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Innkjøp av felles strøkasse godkjennes.

4.2 Anskaffelse av felles redskapsbod ute

Saken krever 2/3 flertall (brl.§8-9)

Styret sjekker priser.

Vedtak:

Anskaffelse av felles redskapsbod godkjennes.

Styret henter inn priser, og setter boden bak boden til Rune inntil endelig plassering bestemmes av eiere.

4.3 Vindusvask

Avtale om vask av vinduer i 2.etg én gang i året.

Vedtak:

Vindusvask i 2.etg én gang i året godkjennes.

4.4

Vedtak:

-

5. Innkomne saker

Ingen innkommende saker

Vedtak:

-

6. Styrehonorar

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Generalforsamlingen kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom borettslaget har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til: kr. 1 000,- per enhet per år (kr. 28 000,- totalt), og justeres deretter med KPI fra og med generalforsamling 2026.

Styret avgjør fordeling av styrehonoraret blant styremedlemmer.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmer velges for to år i følge borettslagets vedtekter. Følgende styremedlem er på valg: Merete Maiann Roås Haavik

Vedtak:

Merete Maiann Roås Haavik gjenvelges som styremedlem i to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år i følge borettslagets vedtekter. Følgende varamedlem er på valg: Fredrik Hagen

Vedtak:

Fredrik Hagen gjenvelges som varamedlem i 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar. Forslag til valgkomité:

Vedtak:

Ingen valgkomité.

7.4 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en delegat til KOBBLs generalforsamling som avholdes tirsdag 03.06.2025 kl 18:00, i KOBBLs lokaler i Tårnhuset.

Vedtak:

Rune Nilsen ble valgt som delegat til KOBBLs generalforsamling.

7.5 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamlin

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Vedtak:

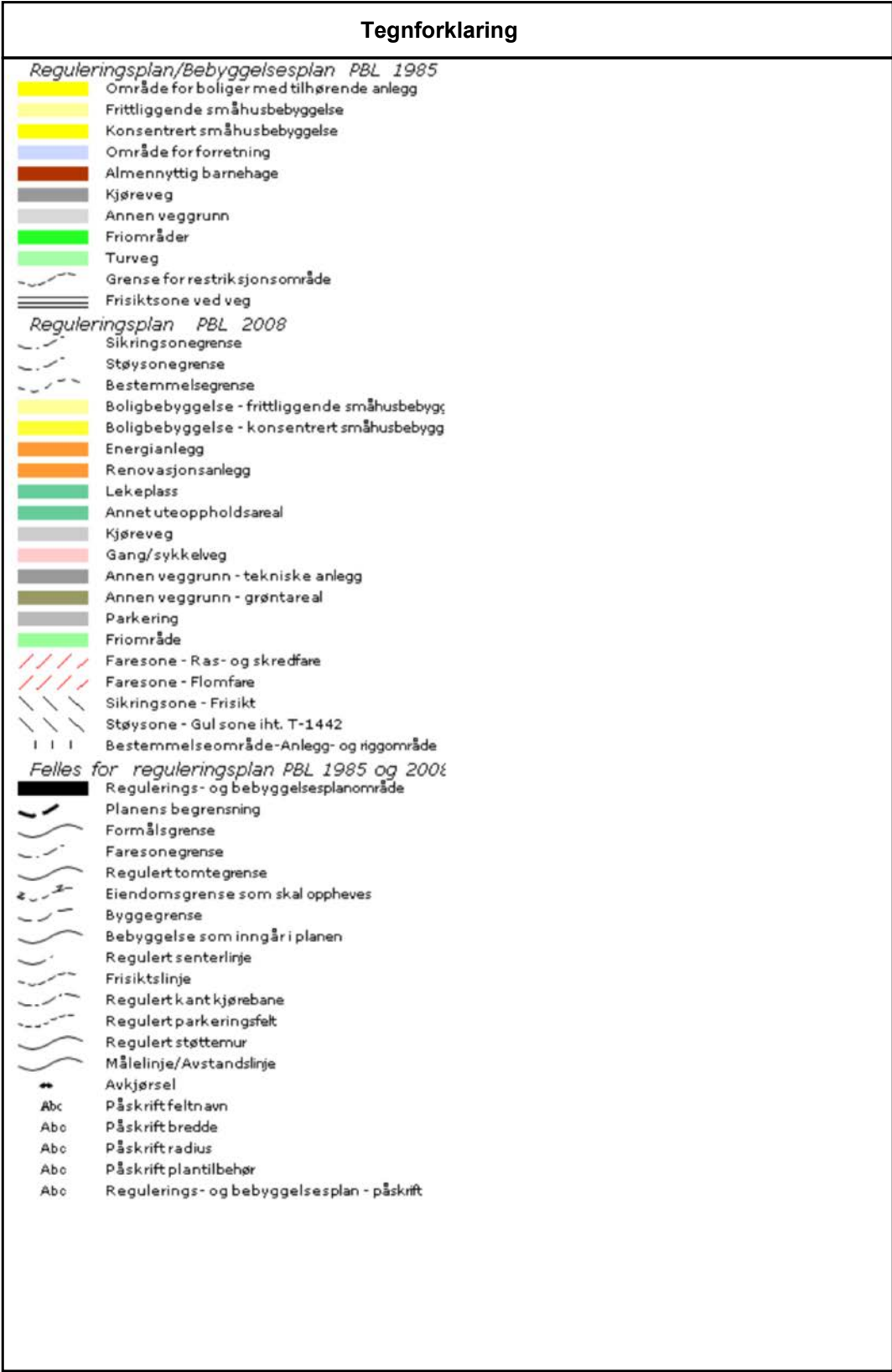
Fredrik Hagen ble valgt som vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

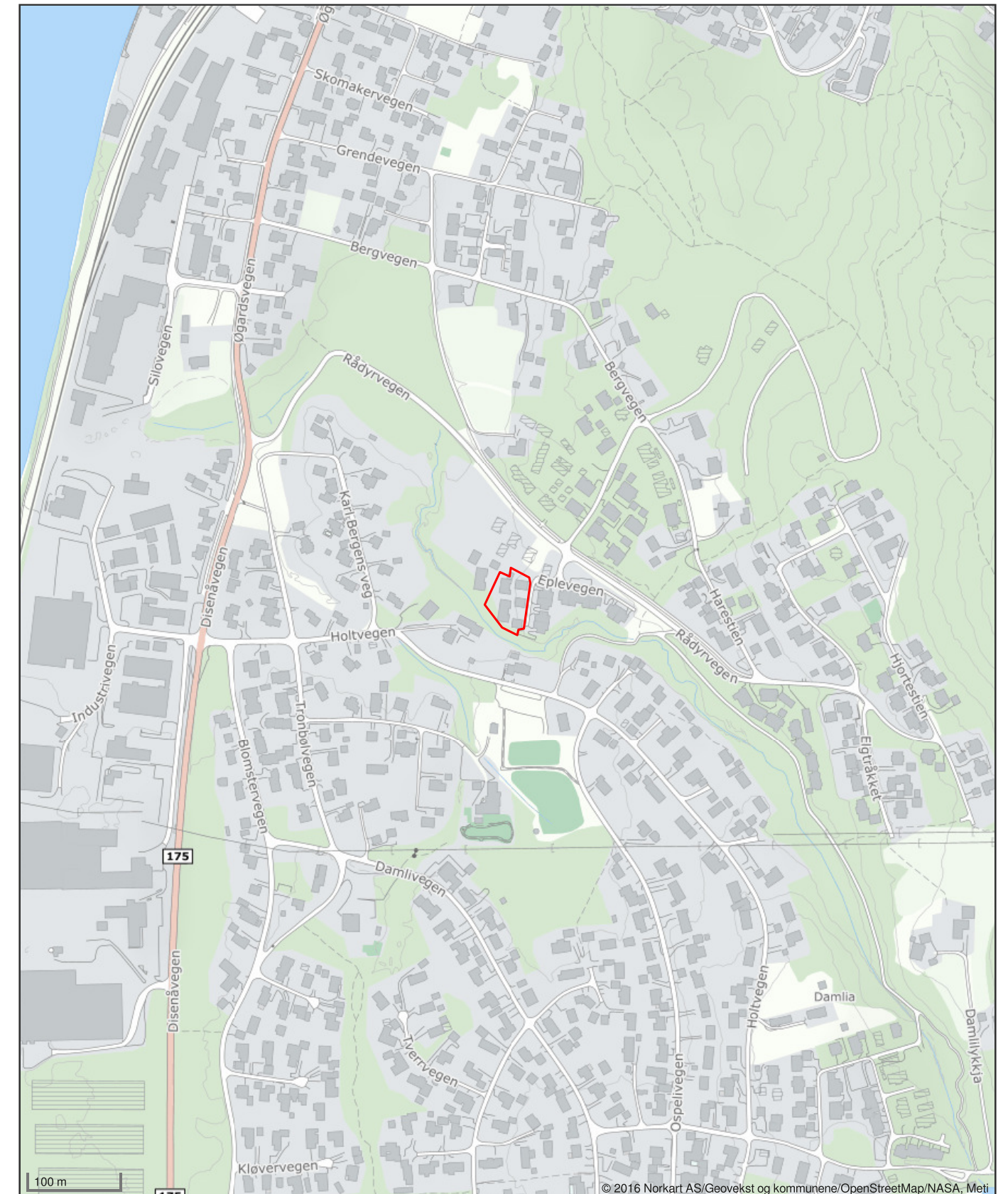
	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	JpI D: 22/3398				
Ansvarlig søker: Nordbohus Kongsvinger AS Postboks 659 Stasjonssida 2204 KONGSVINGER		Tiltakshaver: Nordbohus Kongsvinger AS Postboks 659 Stasjonssida 2204 KONGSVINGER			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2					
Adresse: Åkerøvegen 2, 4, 6, 8.		Gårdsnr. 41	Bruksnr. 590	Festenr. 	Seksjons nr.
Tiltakets/byggets art: 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.					
Vedtaksdato: 11.03.2022		Saks nr. 22/50			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:		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			
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:				Må utføres innen:	
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	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:		JA	x	NE I	
Merknader: Tillatelse er gitt 06.04.2021 i JP 21/100-6.					
Sted: Skarnes		Dato: 11.03.2022		Stempel/underskrift: 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





Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Buisness School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

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

- Du benytter deg at 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 salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem? Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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. | 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. | 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. |
| 3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende | | 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

For eiendommen:

Adresse: Åkerøvegen 8
2100 SKARNES

Meglerforetak: 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: 31.10.2025

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