

aktiv.



Møllertorget 15 C, 2150 ÅRNES

**Flott 3-roms leilighet med
uinnredet loft - Leilighet med
sentral beliggenhet, balkong og
parkering i garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 219 506,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 010 856,-
Felleskostn.: Kr 7 696,-
Selger: Turid Danielsen's bo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Tomtstr.: 37092.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 221
Andelsnr.: 324
Oppdragsnr.: 1207250005

Flott 3-roms leilighet med uinnredet loft - Leilighet med sentral beliggenhet!

Flott 3-roms leilighet over 2 plan og god planløsning. Leiligheten inneholder en romslig stue, kjøkken, 2 soverom av god størrelse og et praktisk badrom med gulvvarme. Det er adkomst til en trivelig balkong på ca. 9 kvm med plass for utemøblement. I øvre etasje er det et uinnredet loft med stort potensiale.

Det medfølger parkeringsplass i garasje og sportsbod.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet ved Årnes sentrum med nærhet til offentlig transport og dagligvare. Fra leiligheten har du gangavstand til alt du måtte trenger av dagligdagse fasiliteter og servicetilbud med Årnes sentrum ca. 10 min gange unna. Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Det er ca. 1 km til Årnes stasjon, hvor det er tog i retning Oslo og Kongsvinger.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95



Leiligheten har en meget sentral beliggenhet ved Årnes sentrum med umiddelbar nærhet til servicetilbud.



Leiligheten tilhører det populære borettslaget Møllerstua Borettslag.



Adkomst fra stue til en romslig balkong på ca. 9 kvm.



Overbygget inngangsparti. Velkommen inn!





Romslig stue med mye naturlig
lysinnslipp.



Stue med utgang til balkongen, og for øvrig god plass til sofamøblement. I stuen er det en vedovn for vedfyring.



På kjøkkenet er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Flott kjøkken med rødt profilerte fronter og benkeplate i laminert.

Rommet inneholder oppvaskkum og har plass for hvitevarer i innredningen som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/fryseskap.







Praktisk flislagt baderom med gulvvarme. Rommet inneholder servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Trapp i leiligheten opp til uinnredet loftsetasje.

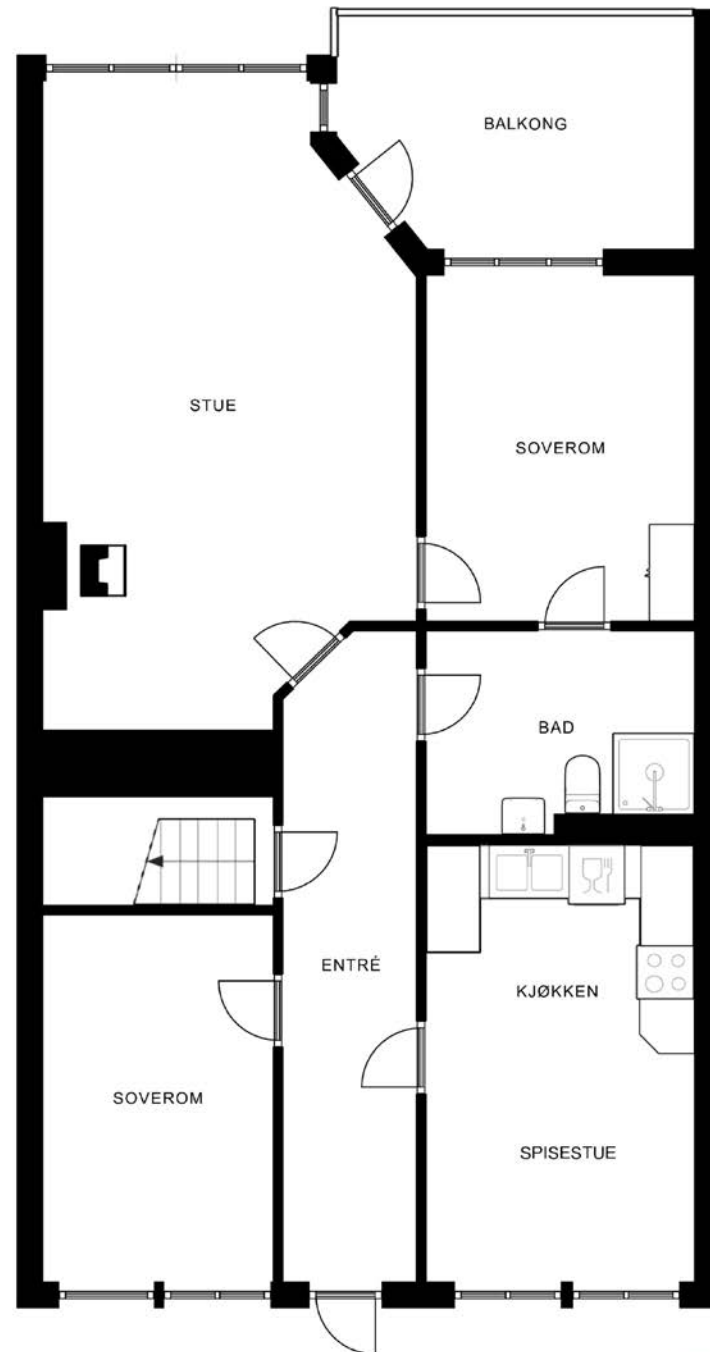




Uinnredet loft med mye muligheter og stort potensiale.

Plantegning

1. etasje

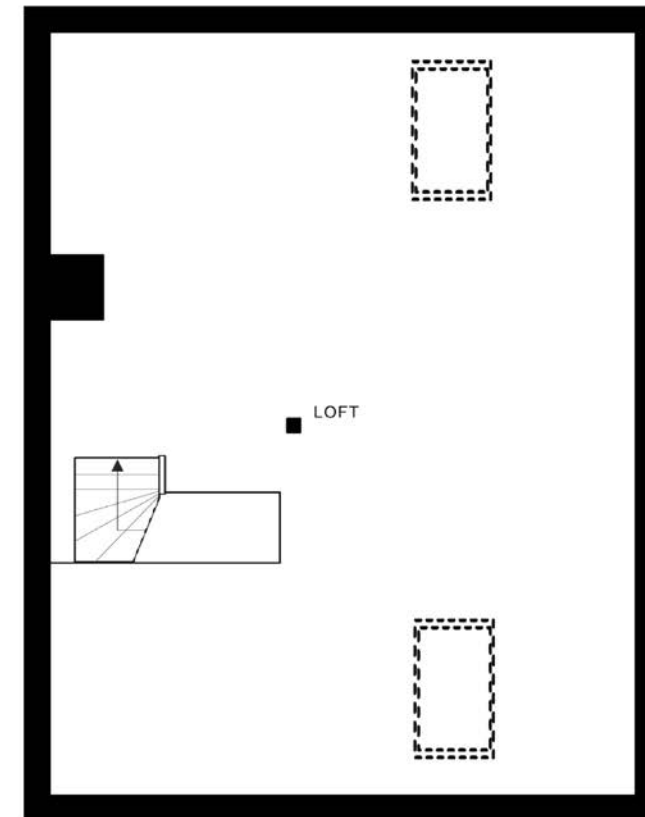


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 41 m² Bod/uinnredet loftsrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling.

Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37092.6 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet ved Årnes sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig transport og dagligvare.

Fra leiligheten har du gangavstand til alt du måtte trenge av dagligdagse fasiliteter og servicetilbud

med Årnes sentrum ca. 10 min gange unna. Her finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Årnes sentrum byr på flere deilige spiseplasser og du vil garantert finne noe for en hver smak.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi Årnes eller Spar Årnes. I Årnes sentrum ligger også Nes kulturhus som inneholder 3 kinosaler og scener for teater og konserter.

Årnes kan videre by på et bredt utvalg av sport og fritidsaktiviteter og huser blant annet fotballbane, svømmehall, ishall, lysløype, skiløyper, treningssentere og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning Nes videregående skole er det en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

I Fenstad ligger det flotte anlegget til Nes Ski, et FIS godkjent skianlegg hvor de blant annet arrangerer nasjonale ski-arrangementer samt at det er et flott anlegg for sykkel på sommerstid. Trives du likevel best innendørs har du gangavstand til treningssentrene Drivklinikken, Atletico Neshallen og Spent Årnes som ligger henholdsvis 10 min, 11 min og 22 min gange fra leiligheten.

Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna. Golfentusiastene kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til

golfanlegget på Hvam, som ligger i svært vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam og Nes kirkeruiner.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av boligblokker, nabolag med eneboliger, tomannsboliger etc. og næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

Årnes skole

Runni ungdomsskole

Nes videregående skole

Barnehager i nærheten:

Espira Evangtunet barnehage

Espira Kløverenga barnehage

Årnes barnehage

Skolekrets

Årnes skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplasser er "Hagaskogvegen" og "Helsesenteret".

Videre er det ca. 1 km å gå til Årnes stasjon. Fra Årnes stasjon kan du ta toget i retning Oslo og Kongsvinger. Togturen fra Årnes til Oslo S tar ca. 50 minutter.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak teknet med takstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Etasjeskiller er trolig av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Ildsted i stue.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 9 kvm med adkomst fra stue.

Innhold

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Vegger: Veggene har malte plater.

Himling: Innvendige tak har himlingsplater.

Kjøkken:

Flott kjøkken med rødt profilerte fronter og benkeplate i laminert. Det er belysing mellom over og underskap. Rommet inneholder oppvaskkum og har plass for hvitevarer i innredningen som oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/fryseskap.

Bad:

Praktisk flislagt badrom med gulvvarme. Rommet inneholder servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Kort forklart:

- Romslig stue med mye naturlig lysinnslipp og

ildsted.

- Flott kjøkken med røde fronter og plass til hvitevarer.

- 2 soverom med god størrelse.

- Praktisk flislagt badrom med gulvvarme.

- Balkong på 9 kvm med god plass til utemøblement og markise.

- Øvre etasje er innvendig bod/uinnredet rom.

- Sportsbod i kjeller.

- Adkomst via trappeoppgang.

- Parkering i garasjekjeller med mulighet for elbil lader.

- Sentral beliggenhet på Årnes!

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk i 3 etg. rundt trappen.

- Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 etasje: Det er påvist andre avvik: Uinnredet/uferdig 3 etasje, manglende overflatebehandlinger, gulv plater, brannskiller etc.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller

kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Pris kun til merking av stoppekran. Ingen påvisning på stoppekran.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det er eldre brannslange og mangler røykvarsler utenfor ett soverom.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/ beslag er passert. Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/ værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

- Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Eldre/værslitt terrasse

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Slitte overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales at pipe / røykrør og ildsteder

kontrolleres spesielt. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Eldre innredning med stedvis slitasje pga. manglende vedlikehold.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Eldre ventilator.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er

eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet. Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Ikke adkomst befaringsdagen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Lovligheter:

- Leilighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte

tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bod er omgjort til trappegang til 3 etg.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Gunnar Mårdalen, datert 07.02.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for borettslaget med telenor. Kabel-tv-dekoder, router og modem tilhører borettslagets abonnement og skal stå igjen i boligen ved flytting. Alle kabel-tv-dekodere ble byttet ut våren 2021, og nye wifi-routere ble levert våren 2024.

Parkering

Borettslagets leiligheter har parkeringsplasser i garasjekjeller.

Borettslaget har to oppmerkede områder for

gjesteparkering. Det er lagt opp infrastruktur for lading av elbil med dynamisk laststyring i fellesgarasje. Ladeboks bekostes av andelseier, og kan bestilles ved henvendelse til Elektriker Bekkevold AS.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

20878918.2

Radonmåling

Det er utført radonmåling i borettslaget vinteren 2022-23, og styret kan kontaktes for resultater ved salg av boligen.

Det er ikke foretatt radonmålinger under tilstandsbefaring av takstmann, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Borettslaget har kameraovervåking i fellesgarasje. All kameraovervåking er skiltet.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er felles for hele borettslaget og betales via felleskostnader.

Inneholder avgifter for avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 776 752

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 107 008

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet..

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

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, Kabel-TV og telefoni, felles forsikring, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt m.m.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7696

Andel Fellesgjeld

Kr 219 506

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

Andel fellesformue

Kr 113 590

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Møllerstua Borettslag

Organisasjonsnummer

979118201

Andelsnummer

324

Om borettslaget

Borettslaget består av 33 leiligheter og 34 eneboliger, fordelt på 38 bygninger med adressene Møllerstua 1-36, og Møllertorget 2-21.

Møllerstua Borettslag er også en del av Eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, org.nr. 826 726 032, og har to andelsleiligheter og et møterom der i seksjon 2.

Eiendommen har gnr./ bnr. 169/221, og gnr./ bnr. 169/222 i Nes kommune (3034).

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for andelseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har fire pantelån 2023:

Bank: Husbanken 4,71%, Annuitetslån, Info pr 31.12.24

Term: 2

Tot Restgjeld: 4 909 189

Andel saldo: 70 143

Løpetid: 01.01.99 - 01.01.29

Bank: Husbanken 4,71%, Annuitetslån, Info pr 31.12.24

Term: 2

Tot Restgjeld: 5 294 414

Andel saldo: 75 647

Løpetid: 01.01.99 - 01.07.29

Bank: Husbanken 4,71%, Annuitetslån, Info pr 31.12.24

Term: 2

Tot Restgjeld: 3 352 438

Andel saldo: 47 900

Løpetid: 01.01.99 - 01.01.30

Bank: BOLIGBANKEN ASA 6,24%, Annuitetslån, Info pr 31.01.25

Term: 12

Tot Restgjeld: 1 802 278

Andel saldo: 25 751

Løpetid: 05.01.22 - 31.01.43

Total 15 358 319 219 441

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

Prioritering:

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Nærmere regler vedrørende forkjøpsrett kan ses i vedtektene hos megler på forespørsel.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Vedtekter/husordensregler

Trivselsregler og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Tillatt med dyrehold, men skal godkjennes av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Beboerne har klipping av hekker på torget og fellerarealer ved blokkene og langs internveiene som dugnadarbeid.

- Borettslaget organiserer to faste dugnader i året, på våren og på høsten.

- Hvis brannslukkingsutstyr er defekt eller gått ut på dato, skal andelseier bytte dette.

- Det foreligger vedlikeholdsplikt og ansvarsforhold for den enkelte andelseier vedrørende ventilasjon og kjøkkenvifte, vanntilførsel, varmtvannsbereder, utvendig kran, avløp, vinduer og dører m.fl..

Informasjon angående vedlikeholdplikten til den enkelte andelseieren kan ses hos megler på forespørsel i dokument "Informasjon om drift og ansvarsforhold i Møllerstua Borettslag".

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 221 i Nes kommune. Andelsnr. 324 i Møllerstua Borettslag med orgnr. 979118201

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/169/221:

23.08.2000 - Dokumentnr: 7126 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: Akershus Nett

Med flere bestemmelser

25.06.2019 - Dokumentnr: 723322 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Betømmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

22.10.1997 - Dokumentnr: 7120 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:169 Bnr:6

02.10.2007 - Dokumentnr: 784402 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1332427 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:169 Bnr:221

01.01.2024 - Dokumentnr: 265564 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:169 Bnr:221

Servituttene omhandler rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg med driftsspenning på høyspenningsnivå, registrering av grunn, grensejusteringer og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 13 leiligheter på eiendommen Møllerstua, blokk 3 datert 20.02.2003. Når ny eier har ferdigstilt 3. etg er det kjøpers ansvar å få dette bruksendret i kommunen. Selger har ikke noe ansvar i forhold til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 20.02.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann, Årnes vannverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen har adkomst fra privat vei via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i aktsomhetsområde for kvikkleire. Eiendommen er i aktsomhetsområde for moderat til lav radon.

Kommuneplaner:

Id: Komm_plan 2024

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.03.2024

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser_kommuneplan_vedtatt_19.03.24.pdf

Delarealer:

Delareal: 3 654 m

KPHensynsonenavn: H370_H20

KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal: 6 952 m

KPHensynsonenavn: H320_

KPFare: Flomfare

Delareal: 37 092 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B1

Delareal: 4 714 m

KPAngittHensyn: Hensyn landskap

KPHensynsonenavn: Hensynssone flom

Kommunedelplaner:

Id: KDPLAN ÅRNES 2019

Delarealer:

Delareal: 7 040 m

KPHensynsonenavn: H370_

KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Id: KDP ÅRNES 2019

Navn: Kommunedelplan for Årnes 2019

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2019

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP_%c3%85rnes_vedtatte_bestemmelser_18.6.19_v1.pdf

Delarealer:

Delareal: 6 472 m

KPHensynsonenavn: H320_

KPFare: Flomfare

Delareal: 37 092 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B1

Kommunedelplaner under arbeid:

Id: 2025012

Navn: KDP Årnes 2026-38

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id: 905

Navn: Øvre Drognes gård

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.11.2024

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/525/Reguleringsbestemmelser_forslag_%c3%98vre_Drognes_g%c3%a5rd.pdf

Delarealer:

Delareal: 3 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: f_AVT6

Delareal: 4 m

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: o_KV1

Delareal: 24 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: f_AVT3

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre

gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

219 506 (Andel av fellesgjeld)

3 009 506 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 010 856 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 018 756 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 021 556 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 8 000,- og trykte salgsoppgaver kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 910,-. Utleggene omfatter eiendomsretttegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato

20.02.2025

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Møllertorget 15C, 2150 ÅRNES
- NES kommune
- # gnr. 169, bnr. 221
- # Andelsnummer 324



Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 Rapportdato: 10.02.2025 Oppdragsnr.: 11483-1717 Referansenummer: PA6821

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av
NITO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636

Medlem av
NITO **TEGoVA**



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig og nært tilknyttet konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er trolig av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Ildsted i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.

Hvite profilerte dører

Uinnredet 3 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rødt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

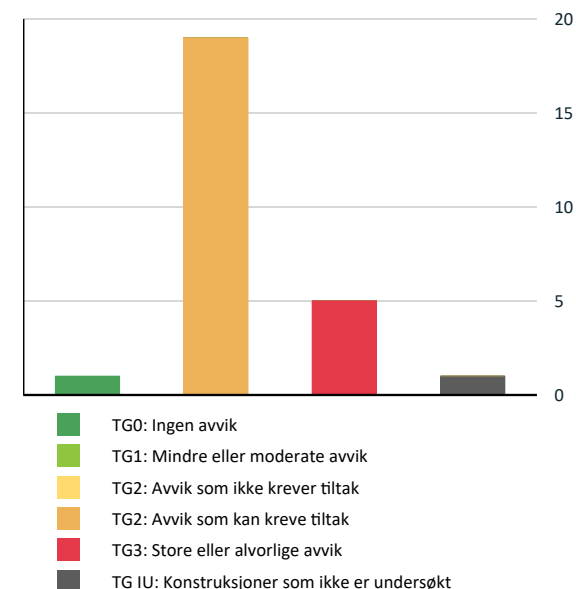
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod er omgjort til trappegang til 3 etg.

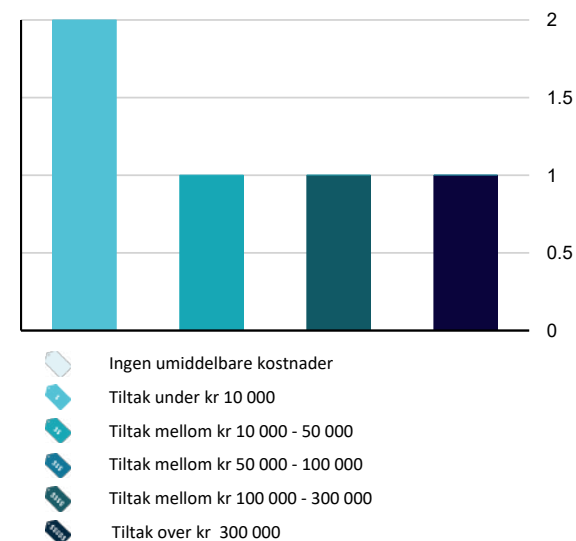
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 etasje [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

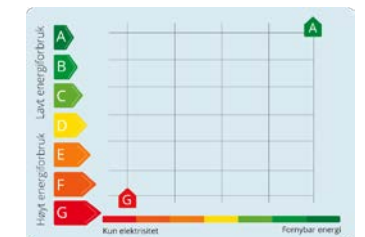
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Anvendelse
Benyttes til bolig

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Det er montert stigerinn, mangler plattform.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet. Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Ikke adkomst befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

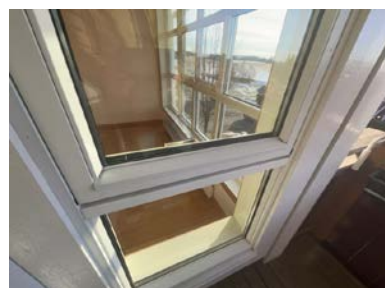
- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre vinduer som forårsaker skader/utgifter, samt luftlekkasjer, punktering etc. med nedsatt isolasjonsevne. Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 9 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Eldre/værslitt terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Vær oppmerksom på denne risikoen. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trolig av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe / røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Anbefales sjekk med lokale brann/feiervesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

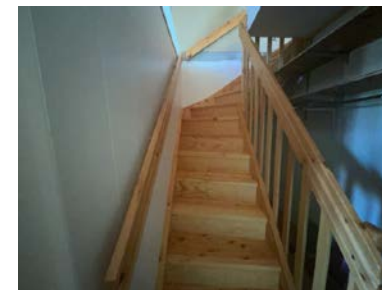
Det mangler rekkverk i 3 etg. rundt trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ⓘ TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

Tilstandsrapport



TG 3 Andre innvendige forhold - 3 etasje

Uinnredet 3 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Uinnredet/uferdig 3 etasje, manglende overflatebehandlinger, gulv plater, brannskiller etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes, søknader må utarbeides, nærmere undersøkelser, brannsikkerhet må opprettholdes etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Rødt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

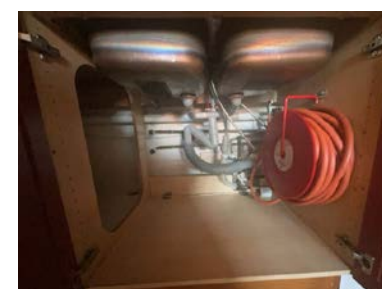
- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utsende og bruk. Konsekvensen anses som liten utover det estetiske. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann hvor konsekvensen kan være stor.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

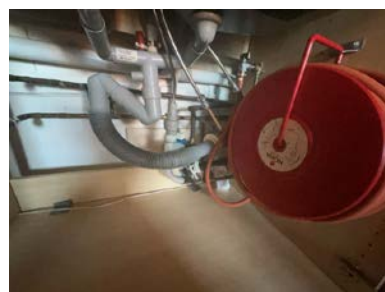
Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Pris kun til merking av stoppekran. Ingen påvisning på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Det må påvises stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar. Ingen symptomer på brudd, men vær

Tilstandsrapport

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer, skap plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport



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

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slukkeutstyr pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Terrengeforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det vises til vedlegg/risikoreport til denne rapporten. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
130 m²/130 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **2 900 000**

Tillegg for andel fellesformue + 113 590

Fradrag for andel felles gjeld - 219 506

Konklusjon markedsverdi 2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter taksmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Taksmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m. Kr. 92 352

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 92 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 450 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markadstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

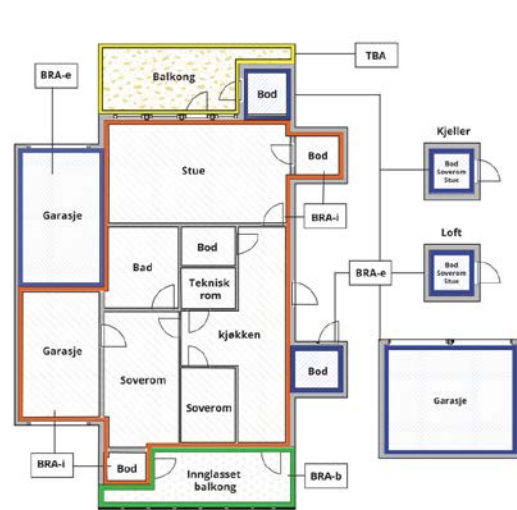
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	81			81	9
3 Etasje	49			49	
SUM	130				9
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		
3 Etasje	Bod/uinnredet rom		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod er omgjort til trappegang til 3 etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det må gjøres nærmere undersøkelser ang. brannskille i 3 etg.

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	81	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	169	221		0	37092.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møllertorget 15C

Hjemmelshaver

Møllerstua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
324/MØLLERSTUA BORETTSLAG	979118201	324	BORI BBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
324	113 590 31.12.2024	219 506 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekviert bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 642 752	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt da rekviert ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Risikoreport		Risikoreport vedlagt til denne rapporten.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/PA6821>

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 EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250005	
Selger 1 navn	
Kirsten Furuly	
Gateadresse	
Møllertorget 15C	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Turid Danielsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kirsten Furuly
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: KF

Document reference: 1207250005

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Furuly	5734bf8e5f234c32f69a024 6b0b0839da38823a6	14.02.2025 08:14:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207250005

Document reference: 1207250005

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



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.01.25
Vår ref.: 430 / 324

Annuitetslån, Info pr 31.01.25

31.01.43

Boligopplysninger

Andel	324	Bolignr	
Boligselskap	430 MØLLERSTUA BORETTSLAG	Etasje	1.etg
Adresse	MØLLERTORGET 15 C, 2150 ÅRNES	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Turid Danielsens Bo	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.01.25: kr 22 298,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
felleskostnader	4 831	4 831	4 831	4 831	4 831	4 831
Stipulerte avdrag	1 977	1 977	1 977	1 977	1 977	1 977
Stipulerte renter	888	888	888	888	888	888
Total	7 696	7 696	7 696	7 696	7 696	7 696

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,71%				01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	4 909 189	70 143	01.01.29
Husbanken 4,71%				01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	5 294 414	75 647	01.07.29
Husbanken 4,71%				01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	3 352 438	47 900	01.01.30
BOLIGBANKEN ASA 6,24%				05.01.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	1 802 278	25 751	31.01.43
Total		15 358 319	219 441	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,71%			01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	4 909 189	01.01.29
Husbanken - 4,71%			01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	5 294 414	01.07.29
Husbanken - 4,71%			01.01.99 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	3 352 438	01.01.30
BOLIGBANKEN ASA - 6,24%			05.01.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	1 802 278	31.01.43

Selskap og eiendom

Selskap	430 MØLLERSTUA BORETTSLAG (orgnr. 979118201)
Antall enheter	67
Styrets e-post	mollerstua@borimail.no
Styreleder	Arnt Helge Lundberg (91139260)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 20878918.2)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	169/222
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 219 506,00	Andre inntekter	kr 572,00
Formue	kr 113 590,00	Utgifter	kr 10 878,00

Merknader

DYREHOLD SKAL GODKJENNES AV STYRET
Flytende rente fra 1.7.14. Estimert innfridd 01.01.2029
Flytende rente fra 1.11.15 Estimert innfridd 2029
Flytende rente fra 1.3.17. Estimert innfridd 2030

Møllerstua Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Trude Elisabeth Bue	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	:	Sven-Erik Dølvik	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Hege Torbergsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Kjell Holmen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Dag Thorvik	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Thor Arne Brauter	(valgt for 1 år i 2023)
:	Thomas Kjone Amundsen	(valgt for 1 år i 2023)
:	Randi Slemdal	(valgt for 1 år i 2023)
:	Øystein Smidt	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

:	Bjørn Thomas Hagen
:	Anne Berit Rønningen
:	Kirsti Fyhri Gustavsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

:	Trude Elisabeth Bue	delegat
:	Hege Torbergsen	delegat
:	Sven-Erik Dølvik	varadelegat
:	Dag Thorvik	varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997 og har organisasjonsnummer 979 118 201

Borettslaget består av 33 leiligheter og 34 eneboliger, fordelt på 38 bygninger med adressene Møllerstua 1-36, og Møllertorget 2-21.

Møllerstua Borettslag er også en del av Eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, org.nr. 826 726 032, og har to andelsleiligheter og et møterom der i seksjon 2.

Eiendommen har gnr./ bnr. 169/221, og gnr./ bnr. 169/222 i Nes kommune (3034).

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll, utarbeidelse og oppfølging av handlingsplan for HMS
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Søknader og henvendelser fra andelseiere
- Henvendelser fra leverandører, entreprenører og eiendomsmeglere
- Kontakt med forretningsfører

Av andre større saker som er gjennomført, kan nevnes:

- Ny serviceavtale for heis
- Utført et større vedlikehold på heis og i heissjakt
- Gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplanen
- Byttet alle nødlys og lamper i fellesgarasje til LED
- Tilstandsvurdering av lekeplass

Av velferdstiltak og informasjon kan nevnes:

- Beboermøte ble avholdt i etterkant av generalforsamlingen
- Nyhetsbrev i juni, oktober og desember, samt utsendelse av informasjon på e-post og SMS ved behov
- Dugnad vår og høst ble gjennomført med godt oppmøte, god arbeidsinnsats og servering
- Julelystenning med gløgg og pepperkaker hadde godt oppmøte, og julenissen kom med godtepose til barna

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret den 19.03.2024.

Resultatregnskap 2023

Møllerstua Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 850 828	5 777 101	5 839 608	6 131 588
Annen driftsinntekt		0	22 952	11 400	12 600
Sum driftsinntekter		5 850 828	5 800 053	5 851 008	6 144 188
Kostnader					
Lønnskostnad	2	262 430	262 430	262 430	263 000
Konsulenttjenester	3	171 489	185 266	179 315	155 000
Kontingenter	4	31 785	27 339	30 600	32 000
Rep og vedlikehold	5	297 108	666 139	185 000	87 000
Forsikringer		219 174	210 094	224 340	245 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 103 986	1 007 870	1 070 000	1 214 000
Energi og fyring	7	83 731	133 469	145 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		424 549	381 582	400 000	456 000
Driftskostnader	8	89 098	118 783	158 000	98 000
Leiekostnader		1 700	0	0	0
Andre driftskostnader	9	40 337	27 264	24 700	34 749
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		72 431	333	3 000	62 000
Sum driftskostnader		2 797 818	3 020 568	2 682 385	2 717 748
Driftsresultat før finansposter		3 053 010	2 779 485	3 168 623	3 426 440
Finansielle poster					
Finansinntekt		18 998	6 090	0	0
Finanskostnad		609 109	282 405	402 700	752 000
Sum finansposter		-590 111	-276 315	-402 700	-752 000
Årsresultat		2 462 899	2 503 170	2 765 923	2 674 440
Overført til annen egenkapital	12	2 462 899	2 503 170	0	0
Sum disponering		2 462 899	2 503 170	0	0

Balanse 31.12.2023

Møllerstua Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	70 815 099	70 815 099
Tomt	10, 16	5 193 443	5 193 443
Sum varige driftsmidler		76 008 542	76 008 542
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		76 008 542	76 008 542
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		618 822	544 341
Kundefordringer		85 228	83 006
Sum fordringer		704 050	627 347
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 547 169	2 647 662
Sum omløpsmidler		3 251 219	3 275 009
SUM EIENDELER		79 259 761	79 283 551

Balanse 31.12.2023

Møllerstua Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11 6 700	6 700
Annen egenkapital	12 36 003 538	33 540 639
Sum egenkapital	36 010 238	33 547 339
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16 16 640 276	19 146 654
Borettsinnskudd	15, 16 25 969 776	25 969 776
Sum langsiktig gjeld	42 610 052	45 116 430
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	633 082	605 452
Annen kortsiktig gjeld	17 6 389	14 330
Sum kortsiktig gjeld	639 471	619 783
Sum gjeld	43 249 523	45 736 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 259 761	79 283 551

Møllerstua Borettslag

Trude Elisabeth Bue
Styrets leder

Kjell Holmen
Styremedlem

Hege Torbergsen
Styremedlem

Sven Erik Dølvik
Styremedlem

Dag Thorvik
Styremedlem

Nabolagsprofil

Møllertorget 15C - Nabolaget Årnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Helsesenteret	5 min	0.4 km
Linje 452		
Årnes stasjon	14 min	1 km
Linje F1, R14		
Oslo Gardermoen	30 min	

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.)	20 min	1.4 km
300 elever, 15 klasser		
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	1.5 km
403 elever, 23 klasser		
Nes videregående skole	13 min	1 km
600 elever, 39 klasser		
Hvam videregående skole	9 min	7 km
300 elever, 14 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Nes sykehjem, besøkende	4 min
Årnes barnehage	11 min

«Hyggelige naboer. Sentrumsnært. Trivelige boforhold. Gode muligheter for trim og trening.»

Sitat fra en lokalkjent

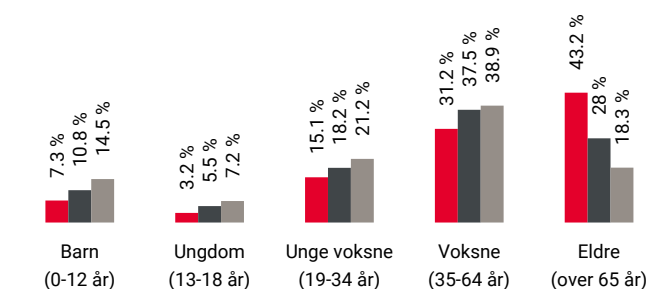


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes sentrum	1 720	1 035
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Espira Kløverenga barnehage (0-5 år)	4 min	0.3 km
93 barn		
Årnes kulturbarnehage (1-5 år)	11 min	0.8 km
102 barn		
Runni idrettsbarnehage (0-5 år)	20 min	1.5 km
94 barn		


Dagligvare


Coop Mega Årnes	12 min	0.8 km
PostNord		
Spar Årnes	12 min	0.9 km
PostNord		

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

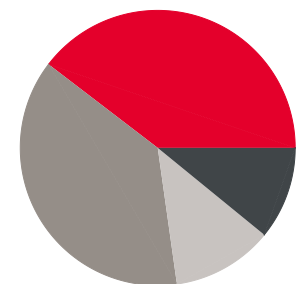
 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Årnes stadion 4 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km
-  Nes Svømmehall 11 min 
Svømmehall 0.8 km
-  Atletico Neshallen 11 min 
-  Spenst Årnes 13 min 

Boligmasse

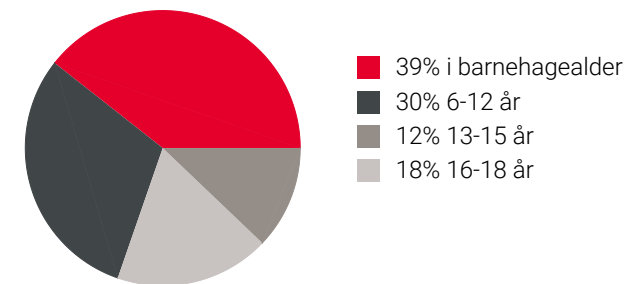


- 40% enebolig
- 11% rekkehus
- 38% blokk
- 12% annet

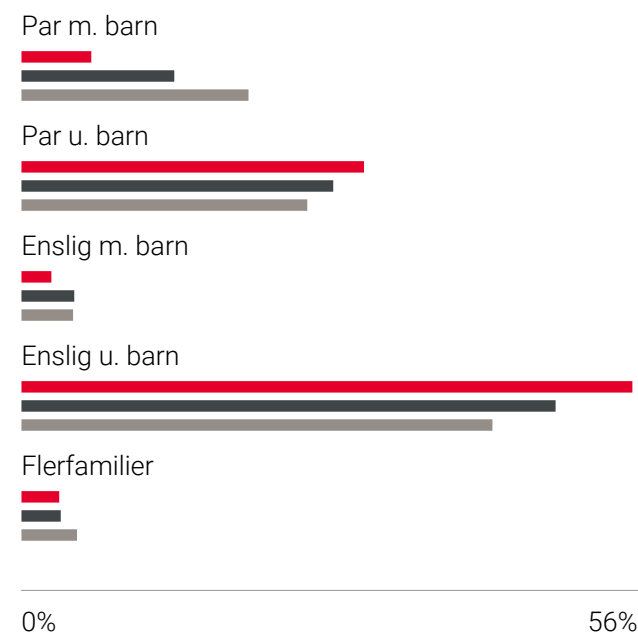
Varer/Tjenester

-  AMFI Årnes 12 min 
-  Vitusapotek Raumnes 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

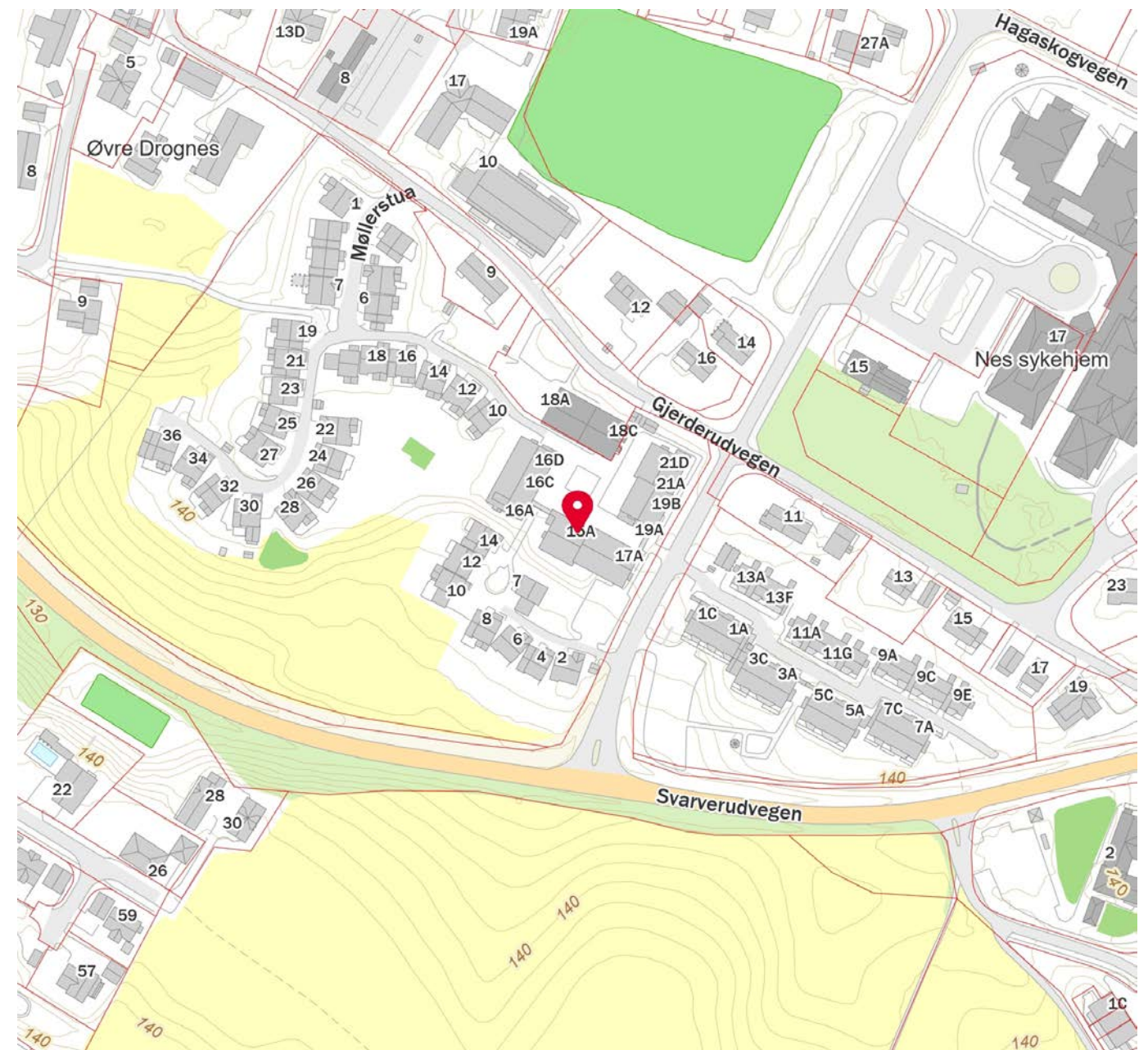


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Møllertorget 15 og 17

Kommune NES	Journalnr. 97/04959	Ferdigattest etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
----------------	---------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Vera og Øyvind Songe-Møller A/S Trosvikodden 13 B 1392 VETTRE	Tiltakshaver (navn, adresse) Romerike boligbyggelag Pb. 323 2001 LILLESTRØM
--	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Møllerstua . blokk 3	169	221		

Spesifikasjon
Tilbyggets/byggets art 13 leiligheter

Vedtak fattet av Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester	Vedtak dato 16.09.07	Saksnr. 0312/97
--	-------------------------	--------------------

Dato sluttkontroll 24.08.99	Kontrollansvarlig Veidekke ASA v/Arnfinn Strålberg
--------------------------------	---



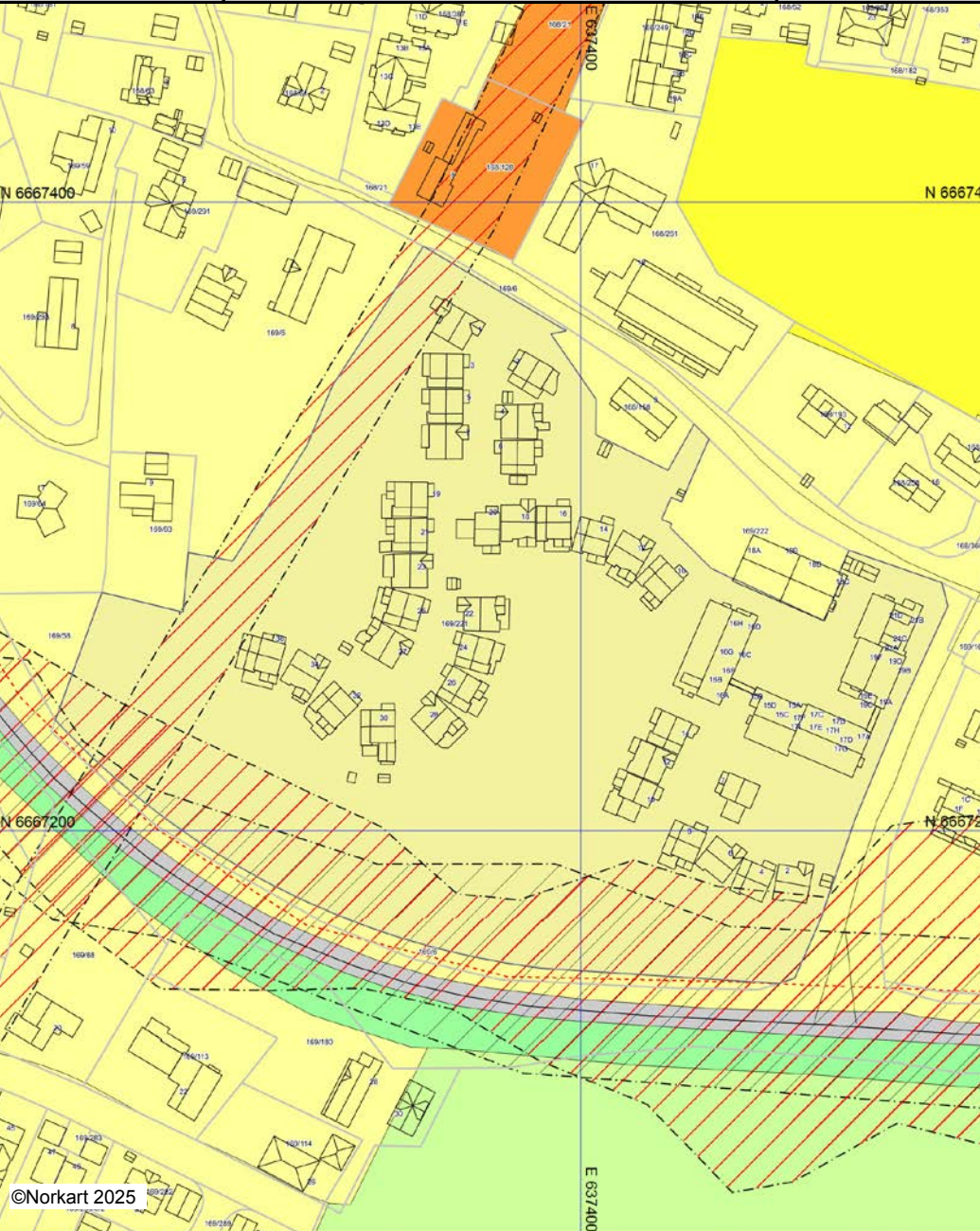
Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Årnes	20.02.03	<i>Ole Johan Krog</i> Ole Johan Krog etatsjef	Etat for utbygging og tekniske tjenester Nes kommune Postboks 114-215, ÅRNES <i>Berit Soløy</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		

 Nes kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 169/221 Adresse: Møllertorget 15C Dato: 30.01.2025 Målestokk: 1:2000	
©Norkart 2025 Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.		

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)**
- Boligbebyggelse - nåværende
 - Boligbebyggelse - fremtidig
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
- Frømråde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**
- Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
 - Angitthensynsone - Hensyn landskap
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)**
- Faresone grense
 - Angitthensyngrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Grense for arealformål
 - Hovedveg - nåværende
 - Adkomstveg - nåværende
 - Gang-/sykkelveg - framtidig



Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Åshild, Anders, Lars, Alf Marius, Anita, Lars F. og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Møllertorget 15 C
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre