



Per Gyntveien 34

1709 Sarpsborg

**RE/MAX**  
MEGLERHUSET BORG



Fin og lys liten leilighet beliggende i 3. etasje - Veranda - Grensende til Sarpsborg marka!

Prisantydning  
**kr 1 150 000,-**

+ omk

Eierform  
**Borettslag**

P-rom/Bra  
**24/28 m<sup>2</sup>**

Fellesgjeld  
**kr 222 081,-**

Totalpris  
**kr 1 382 021,-**

Fellesskostnader  
**kr 4 108,- pr. md**

Etasje  
**3**

Antall bad  
**1**

Byggeår  
**1976**



**KAI ROGER HAGEN**  
Eiendomsmegler MNEF

906 47 394  
kai.roger.hagen@remax.no  
remax.no



## EIENDOMMEN

### Adresse

Per Gyntveien 34  
1709 Sarpsborg

### Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 30 Orgnr. 950137258 i Sarpsborg kommune

### Eierform

Borettslag

### Eier

Gheorghe Ciprian Contor

### Kort beskrivelse

Leiligheten ligger øverst på Kurland i et populært boområde. Meget god beliggenhet rett i utkanten av Sarpsborgmarka.

Unik beliggenhet med både naturopplevelser og byliv innenfor kort rekkevidde.

Det er gangavstand til skole, barnehager, butikker og idrettsplass. Kun ca. 3 km til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter. Bussholdeplass rett ved, med hyppige bussavganger tur/retur Sarpsborg sentrum.

Lys og fin liten leilighet beliggende i 3. etasje og som inneholder entre, stue, kjøkken og bad. Fin veranda med utsikt.

### Areal

Totalt bruksareal: 28 m<sup>2</sup>

Totalt primærrom: 24 m<sup>2</sup>

De oppgitte arealene er hentet fra rapport datert 12.11.24 utført av Tom Gjerlaugsen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Tomt

5514 kvm. Fellestomt.

Tomten har pent opparbeidede utearealer med gressplen og beplantning. Asfalterte gangarealer og parkeringsplass. For øvrig naturtomt.

### Byggeår

1976.

### Byggemåte

Flatt tak tekket med papp eller folie

Renner og nedløp i plast belagt stål.

Trevegger og mur vegger Fasade/kledning og Steni plater eller lignende.

Bygningen har vinduer med isolerglass. Byttet på soverommet.

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er støpt balkong med glass og stål rekkverk.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

### **Eiendommens tilstand**

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG IU:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er mot en annen leilighet og mot gangen. Det er kjøkkeninnredning på den andre siden.

TG 2:

- Overflater vegger og himling bad: Vegger i badet er fra 2005 med ukjent tettesjikt/membran.

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

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Avtrekk kjøkken: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Elektrisk anlegg: Det gis TG 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.08.1977. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder. Gang, kjøkken, stue og bad.

Det medfølger også en bod i kjeller.

### **Standard**

Lys og fin liten leilighet beliggende i 3. etasje i et populært borettslag grensende mot attraktivt friluftsområde i Sarpsborgmarka.

Beveger vi oss inn i leiligheten kommer vi først til entre hvor det er inngang til både en praktisk garderobe og bad.

Badet er flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, servant med innredning, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Flott lys stue/kjøkkenet med utgang til veranda. Naturlig plass til sofagrupper og mulighet for lite spisebord. Fin plass til å kunne nyte sommeren på verandaen.

Kjøkkenet har en lys pen innredning med lyse profilerte fronter. Det er laminat benkeplate og integrert komfyr. Ellers frittstående hvitevarer.

Leiligheten fremstår lys og tidsmessig med en attraktiv beliggenhet.

### **Adgang til utleie**

Det må søkes styret for godkjenning av utleie.

### **Oppvarming**

Oppvarming med elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulv på baderom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### **Energimerke**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen, og interessentene må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## **OMRÅDET**

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i et meget populært, barnevennlig og etablert boligområde på Kurland.

Unik beliggenhet med både naturopplevelser og byliv innenfor kort rekkevidde.

Gangavstand til flere butikker og gode bussforbindelser like i nærheten til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter, samt et meget godt kulturtilbud og Kulåsparken med flotte turområder.

Flott turterreng og skog med lysløype ligger bak boligen.

Her kan du blant annet oppleve Appelsintoppen med grillplasser og utsiktstårn.

Det er også gangavstand til Glengshølen med strandvolleyballbane, skate-bane og treningsapparater.

En liten sykkeltur unna finner du Tunevannet med mange fine bade- og fiskeplasser, samt flere turstier å velge mellom.

Det er for øvrig gangavstand til både barneskole og barnehager, og det er ungdoms- og videregående skoler i Sarpsborg sentrum.

Sarpsborg er et godt utgangspunkt for en som skal ut på reise. Det er kort avstand til E6 for videre reise til Oslo og utlandet. Vil du reise kollektivt er det gode buss- og togforbindelser.

Det tar kun ca. 10 minutter med til sentralsykehuset på Kalnes.

Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, samt leiligheter organisert i borettslag.

### **Adkomst**

Fra Sarpsborg sentrum: Følg Roald Amundsens gate fra sykehuskrysset, videre over i Bryggeriveien, og deretter inn i Per Gyntveien. Følg så denne veien til den ender i krysset mot blokkene i Skogbrynet og ta til venstre. Borettslaget ligger på venstre side.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

### **Parkering**

Det er stor felles parkeringsplass med el. bil lader på utsiden.

Biloppstillingsplass for bil på felles parkeringsplass med el. bil ladere på tomten.

Det er egen venteliste for tildeling av garasje plass.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Reguleringsforhold**

Regulert område. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kurland, nabolag E. Området er regulert til boligbebyggelse.

### **Informasjon om borettslaget**

Leiligheten er tilknyttet Per gyntv 34 borettslag.

Borettslaget består av 44 leiligheter.

Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning. Dette innebærer at borettslagets andelseiere vil være ansvarlig for andre andelseiere felleskostnader dersom

disse ikke blir betalt.

Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke lov å montere avtrekksvifte med motor.

Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Dersom slik godkjenning ikke gis må kjøper gjennomføre kjøpet og selv sørge for godkjennelse eller videresalg av leiligheten.

Følgende påkostninger er foretatt de senere år:

1995-96: Nye inngangspartier og omteking av tak  
1997-98: Etterisolering, utskifting av kledning og vinduer på endevegger.

2004-05: Renovering av bad, varmekabler i gulv, dusjkabinett og fliser på gulv og vegger.

2005: Nye Va-ledninger.

2011: Vedtatt på ekstraordinær GF 1. sept - Rehabilitering av balkonger, utskifting av samtlige vinduer og balkongdører, oppgradering av el-hovedtavle, nytt nødløslanlegg i fellesarealer.

2018: Det ble vedtatt på ekstraordinær GF 18.06 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Sarpsborg kommune, for å utvide festeearealet, med den hensikt, at arealet skal brukes til å utvide parkeringsplassen med 11 plasser.

2019: Vedtatt på generalforsamling 01.04.2019 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenører som inngir det mest formålstjenlige tilbudet til borettslaget, i forbindelse med utvidelse av parkeringsanlegget og etablering av nedgravde avfallsstasjoner.

2022: Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2022 at styret oppgraderer det eksisterende el-anlegget i garasjen, og installerer elbilladere i garasjen etter behov.

2022: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2022, at styret får fullmakt til å inngå kontrakt om rehabilitering av gavlveggene. Prosjektet finansieres ved låneopptak. Samtidig refinansieres eksisterende lån.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

## ØKONOMI

### Prisantydning inkludert omkostninger

1 150 000,- (Prisantydning)

222 081,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
1 372 081,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

5 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
9 940,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 382 021,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

### Eiendommens utgifter

Felleskostnadene utgjør kr. 4 108,- pr. mnd. som går til dekning av blant annet: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, utvendig forsikring, kabel-tv og internett, vedlikehold, renhold og diverse honorarer.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader øker fra 01.01.2025 til kr. 4 688,- pr. mnd.

### Formuesverdi

Formuesverdi for 2022 var kr. 333 230,- i følge Skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen.

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig eller utleie) vil sekundær formuesverdi være kr. 1 266 272,-.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 222 081,- pr. 13.11.2024.

Total fellesgjeld for borettslaget er kr. 12 784 267,- pr. 13.11.2024 med følgende lånevilkår:

Lånummer: 16365715509, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 13.11.2024: 12 784 268

Andel av saldo: 222 081

Første termin/første avdrag: 30.09.2022

(siste termin 30.06.2047).

### Andel formue

Andel formue pr. 31.12.2023: kr. 30 259,-

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Betalingsvilkår

Kjøpesum inkludert omkostninger må være innbetalt og disponibelt på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse. I tillegg må eventuelle pantedokumenter tilknyttet lån som skal tinglyses være mottatt innen samme frist.

### Overtakelse

Etter avtale med selger. Ved ønske om overtakelsesdato må det tas forbehold om dette i budet.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis.

Alle bud og budforhøyelser må gis skriftlig. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter BankID og vi anbefaler derfor at man benytter TryggBudgivning ved inngivelse av bud.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Bud som ikke er skriftlige eller som har kortere akseptfrist enn kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli videreformidlet til selger.

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakten er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av eiendom i Norge.

Vi gjør oppmerksom på at kjøper og selger vil få tilsendt komplett budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiver kan, om ønskelig, få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

### Avhendingsloven

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselger forsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP forsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Kjøper kan også tegne tilleggsforsikringen Boligkjøperforsikring PLUSS. Boligkjøperforsikring PLUSS gir advokathjelp innenfor en rekke privatrettslige områder som f.eks. arv, naboforhold og plan- og bygningsrett. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon eller se [www.help.no](http://www.help.no).

Boligkjøperforsikring må tegnes senest på

kontraktsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at RE/MAX mottar kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen.

### **Løsøre og tilbehør**

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med ved salg av bolig og fritidsbolig. Eiendomsbransjens liste over løsøre og tilbehør som følger med ved boligsalg legges til grunn dersom ikke noe annet avtales eller fremgår av salgsoppgaven.

### **Forsikring**

Gjensidige Forsikring ASA. Politenr: 87374503.

### **Lovpålagte tiltak mot hvitvasking**

Eiendomsmeglerforetak er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak ovenfor både kjøper og selger. Begge partene må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon og redegjøre for formålet med salget eller kjøpet. For ikke-fysiske personer må det i tillegg redegjøres for hvem som eventuelt er reelle rettighetshavere. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres vil vi være pålagt å avstå fra å gjennomføre handelen. Vi er også forpliktet til å melde fra til Økokrim dersom handelen fremstår som mistenkelig.

### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag og utlegg betales av selger og er avtalt til:  
kr. 76 500,-

Selger dekker i tillegg evt boligselgerforsikring.

### **Salgsoppgaven**

Interessenter bes spesielt sette seg godt inn i salgsoppgave med alle vedlegg FØR bud legges inn. Vedleggene er som følger:

- Tilstandsrapport.
- Selgers egenerklæring.
- Reguleringsplan med bestemmelser.
- Ferdigattest.
- Festekontrakt.
- Opplysninger fra forretningsfører.
- Ordensregler.
- Vedtekter.
- Innkalling til generalforsamling 2024.
- Protokoll fra generalforsamling 2024.
- Nabolagsprofil.

Ta kontakt med megler ved evt spørsmål om salgsoppgave med vedlegg.

## **MEGLER**

### **Ansvarlig megler**

Eiendomsmegler MNEF Kai Roger Hagen.  
Tlf: 90 64 73 94

### **Meglerforetak**

Meglerhuset Borg AS  
Torggata 8  
1703 Sarpsborg  
Orgnr: 994976192

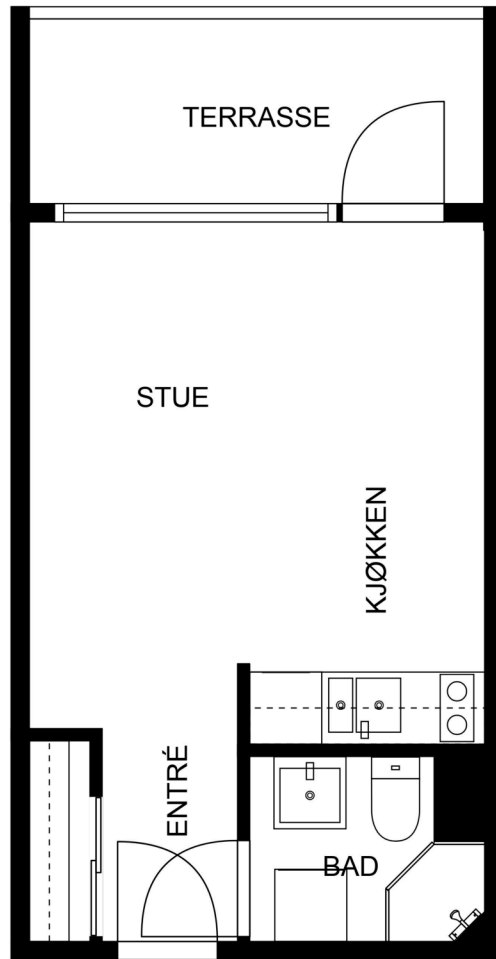
### **Saksnr**

16-24-0216













# Tilstandsrapport

 Leilighet i 3. etasje

 Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 4218

 Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m<sup>2</sup> BRA-i: 24 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 15333-1729

Referansenummer: BT1285

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

### Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tak med svakt fall til sluk tekket med papp eller folie.

Renner og nedløp med beslag

Veggene har konstruksjon fra byggeår.

Det er foretatt fornyelse av kledning og og plater utvendig over tid.

Det er borettslaget som holder det som er utvendig.

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er støpt terrasse, med impregnerte gulv bord. Rekkverk er stål og glass.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har smart panel og spile vegg.

Innvendige tak har malte plater.

Overflater er oppgradert.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom har oppgraderte overflater i 2005

I regi av borettslaget.

Badet har fliser på gulv og vegg.

Det er varmekabel.

Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra før 2015 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.

Det er integrerte og frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløps rør og vannledninger er fra 2005

Det er ikke opplyst om noen brukerfeil.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er elektrisk anlegg med

1 stk. sikringssskap i gangen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

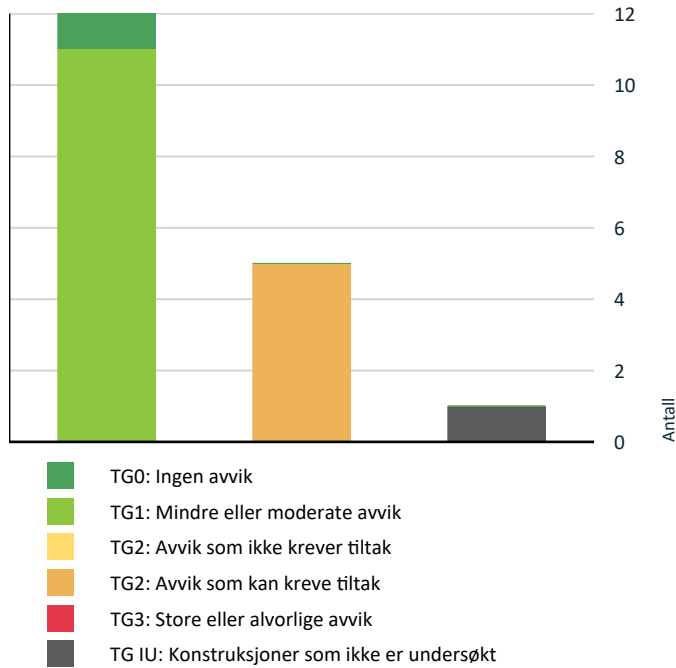
[Gå til side](#)

## Leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 3. etasje

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > kjøkken, stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 3. ETASJE

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Det er tak med svakt fall til sluk tekket med papp eller folie.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp med beslag

### Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon fra byggeår.  
Det er foretatt fornyelse av kledning og og plater utvendig over tid.  
Det er borettslaget som holder det som er utvendig.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.

### TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.



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

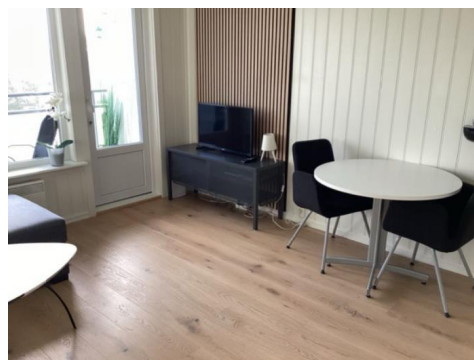
Det er støpt terrasse, med impregnerte gulv bord. Rakkverk er stål og glass.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har smart panel og spile vegg. Innvendige tak har malte plater.  
Overflater er oppgradert.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er målt med laser stedvis.  
Det er målt ca. 10 mm avvik.  
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.  
Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997- 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Baderom har oppgraderte overflater i 2005  
I regi av borettslaget.  
Badet har fliser på gulv og vegg.  
Det er varmekabel.  
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.  
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i badet er fra 2005 med ukjent tettesjikt/membran.

Tiltak når badet fornyes.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall til sluk ca. 10-15 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør være en tett oppkant ved dør, så vannet ikke renner ut.  
Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

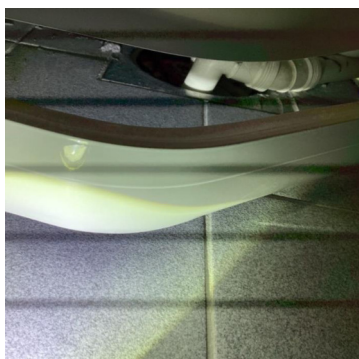
Sluk plassert under dusjkabinett som ikke er mulig flytte på (trangt)  
Ingen tilgang til kontroll ovenfra og ned.  
Det er ingen synlig sluk membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via borettslaget.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Det er mot en annen leilighet og mot gangen.  
Det er kjøkkeninnredning på den andre siden.  
Da ikke ikke mulig og kjenne om en kommer på rør.  
Det er søkt med fuktindikator Protimeter MMS  
Registrert fukt verdier på normalt.  
Kontroller ytterligere vegg, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN, STUE

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra før 2015 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.  
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.  
Laminat benkeplate.  
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



## ETASJE > KJØKKEN, STUE

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke lov av koble seg på ventilasjon anlegget til borettslaget.  
Da blir det matlukt ut i andre leiligheter.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger fra 2005

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløps rør er fra 2005

Det er ikke opplyst om noen brukerfeil.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med

1 stk. sikringsskap i gangen.

Det er ikke besiktiget inne i sikringsskapet, da det var låst

Elektrisk oppvarming.

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Kan forvente at det kan komme påkostninger på bla. det som eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja Badet ble tatt i 2005 mulig borettslaget har dokumentasjon.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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?

**Ukjent**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ukjent**

11. 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?

**Ukjent**

### Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er montert brannvarsler og det skal finnes brannslukningsapparat i boligen ved salg

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

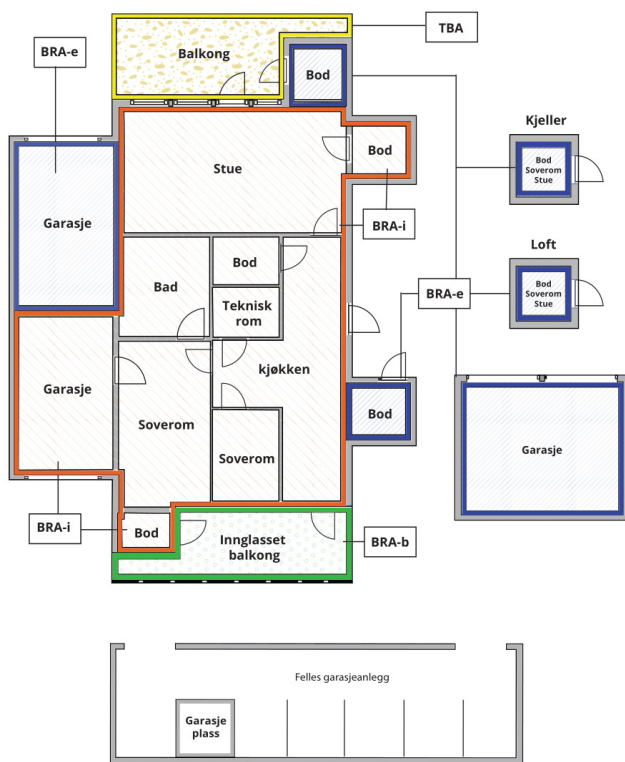
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i 3. etasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	24	4		28	5
<b>SUM</b>	<b>24</b>	<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , kjøkken, stue , Bad		

### Kommentar

Det er opplyst på telefon fra selger at det i dag har tilgang på en bod med kodelås i kjeller.  
Den har et ca. areal på underkant av 4 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 3. etasje	24	0

## Kommentar

Leilighet i 3. etasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Nøkkel takst	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4218		0	5513.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Per Gyntveien 34

### Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Per Gyntv 34 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
30/PER GYNTV 34 BORETTSLAG	950137258	30		Contor Gheorghe Ciprian

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	30 259    31.12.2023	222 081    13.11.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 186	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	10 617	Langsiktig gjeld (+):	+	12 784 267
Disponible midler:		-9 431	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		12 784 267

### Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 13.11.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært område på Kurland med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsplass og butikker. Nærhet til flotte skogsområder og lysløype med gode tur forhold både sommer og vinter. Gang-/sykkelavstand til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter. Gode bussforbindelser med hyppige avganger til sentrum.

### Adkomstvei

Rett inn fra Per Gyntveien

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Borettslaget har pent opparbeidede utearealer med gressplen og beplantning. Sarpsborgmarka med sine flotte turstier og lysløype er nærmeste nabo til borettslaget.

### Parkering

Det er stor felles parkeringsplass med el. bil lader på utsiden. Biloppstillingsplass for bil på felles parkeringsplass med el. bil ladere på tomten. Det er egen venteliste for tildeling av garasje plass.

### Påkostninger av borettslaget

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.  
Det er ikke lov å montere avtrekksvifte med motor!  
Bygningen er oppført i ca. 1975 i regi av Østfold Fylkeskommune  
1995-96: Nye inngangspartier og omteking av tak  
1997-98: Etterisolering, utskiftning av kledning og vinduer på endevegger.  
2004-05: Renovering av bad, varmkabler i gulv, dusjkabinett og fliser på gulv og vegger.  
2005: Nye Va-ledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1984

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige Forsikring	<b>Avtalenr</b> 87374503	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/BT1285>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

REMAX Meglerhuset Borg (Webmegler)

Oppdragsnr.

16240216

Selger 1 navn

Gheorghe Ciprian Contor

Gateadresse

Per Gyntveien 34

Poststed

Sarpsborg

Postnr

1709

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggscommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet 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
GHEORGHE CIPRIAN CONTOR	b7f4ec408fbbbf3e997b275 ef1141975242bb5be	21.11.2024 12:24:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Bje

Dato utkjrt: 13.11.24 Side 1 av 2

Per Gyntveien 34 Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	103/30
Per Gyntveien 34	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gheorghe Ciprian Contor
Organisasjonsnr: 950 137 258	Andelsnr:	30

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 108

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	1 073
Avdrag	391
Felleskostnader - 1	2 554
Tilleggsytelser: Internett	90

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	4 688
Felleskostnader: Renter	1 040	
Avdrag	417	
Felleskostnader - 1	3 137	
Tilleggsytelser: Internett	94	

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): 222 081	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 226 194
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n: 12 784 267,79	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 13 020 730

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16365715509, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 13.11.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 13.11.2024: 12 784 268

Andel av saldo: 222 081

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 30.06.2047 )

## 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ester Espelund

Adresse: Storgata 22 D

Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 92042807

E-post: pergyntveien34@gmail.com

## 6: Ligning - 2023

Annen formue: 30 259	Gjeld: 226 194	Andre inntekter: 1 186
	Utgifter: 10 617	

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

P <sup>3</sup> lydende: 30	Opprinnelig innskudd: 25 320
Andelsnr: 30	Partialobligasjonsnr: 30

## 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1975G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 1/4218

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5514

j rlig festeavgift: 3 509,00

Avg. reguleres: &lt;ukjent&gt;

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 87374503
--	--------------------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Bje

Dato utkjrt: 13.11.24 Side 2 av 2

Per Gyntveien 34 Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	103/30
Per Gyntveien 34	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gheorghe Ciprian Contor
Organisasjonsnr: 950 137 258		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1976	Første innflytting:	01.01.1976	SS Bnr:	H0308
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

#### Fasiliteter:

Det er ikke lov<sup>3</sup> montere avtrekksvifte med motor!

#### Annen informasjon:

# Ordensregler for Per Gyntveien 34 Borettslag

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes.
2. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden.
3. Skotøyplassering utenfor hver beboers dør er ikke tillatt. Dette gjelder også andre private eiendeler som møbler osv. Sjøppelposer skal heller ikke settes her. Dørmatter er tillatt. Dette pga. brannforskrifter og vasking. Fellesområdet skal være fri for ferdsel hvis det skulle oppstå brann.
4. **Kl. 20.00 – 07.00 Hverdager**  
Banking, boring i vegger og lignende er **IKKE** lov i dette tidsrommet.  
  
**Kl. 09.00 – 15.00 Lørdager**  
I dette tidsrommet er det tillatt med banking og boring.  
  
**Søndager og andre helligdager**  
Strengt forbudt med banking og boring.
5. Det skal tas hensyn med radio/TV og vaskemaskin og tørketrommel. Etter kl. 22.00 skal det være STILLE.
6. Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy, tepper eller sengetøy på utsiden av balkongrekkverk.
7. Det er ikke tillatt å sette ut mat til fuglene på balkongen.
8. Blomsterkasser skal ikke henges opp på utsiden av balkongrekkverk.
9. Det er tillatt med elektrisk – og gassgrill på våre balkonger. Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt.
10. Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass.
11. Barnevogner, sykler, ski eller lignende må ikke hensettes i gangene.
12. Barnevogner, sykler og lignende må ikke parkeres foran inngangene. Det er også strengt forbudt å parkere ved søppelcontainere og ved porten inn til vårt bilfrie område.
13. Foreldre plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.
14. Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendeler.
15. Avfall og søppel skal pakkes godt inn og kastes i våre containere. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann.
16. Vattbleier og sanitetsbind må IKKE kastes i klosettet.
17. Klager skal leveres skriftlig til styret. E-post og SMS godtas.

18. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre hvite-/brunevarer i fellesboder og på fellesområdet. Det er heller ikke tillatt å oppbevare blomster og maling.
19. Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere
20. Det er ikke lov å lage hull i inngangsdøren til leiligheten pga. brannsikkerhet da dette er en branddør.
21. En motorisert kjøkkenvifte/ventilator til bruk i borettslaget skal inneholde et kullfilter. En kjøkkenvifte basert på kullfilter fjerner matosen. Motorisert kjøkkenvifte/ventilator skal under ingen omstendigheter kobles til det mekaniske luftavsugget på kjøkkenet.

Kjøkkenvifte/ventilator som kan være montert til det mekaniske luftavsugget på kjøkken skal være av typen uten motor, som får avtrekk/drift fra det mekaniske luftavsugget.

#### **Styret 2014**

**Vedtatt på generalforsamling 22.04.14, sist endret på generalforsamling 27.04.22**

# GARASJEREGLEMENT FOR PER GYNTVEIEN 34 BORETTSLAG

1. Garasjeplass fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Det er 12 garasjeplasser. Styret har ansvar for håndteringen.
2. Andelseiere blir automatisk oppført på garasjelisten av styret.
3. Garasjeleie er kr 300 pr. mnd.
4. Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.
5. Depositumet blir tilbakebetalt når man flytter eller ikke lenger ønsker garasjeplass. Garasjeportåpner og nøkkel må leveres tilbake til styret. Garasjeportåpner må leveres tilbake i den stand den var ved utlevering
6. Hver andelseier plikter å parkere på en forsvarlig måte slik at alle får plass og kommer seg ut og inn med bilen.
7. Skulle det oppstå skader på bil som skyldes en annen andelseiers bil skal dette gjøres opp med andelseiere seg imellom. Borettslaget har ikke ansvar for dette.
8. Dersom man takker nei til garasjeplass, men senere ombestemmer seg, blir man plassert sist på lista. Styret må få beskjed.
9. Leietakere har IKKE rett på garasjeplass. Andelseier må fysisk bo i borettslaget for å ha krav på garasjeplass og inneha bil. Ved utleie av leiligheten mister andelseier IKKE garasjeplassen sin, og vil da få denne tilbake når vedkommende flytter tilbake igjen. Styret skal ha ansvaret for utleie etter ansiennitetsprinsippet. Og den som får leie en garasjeplass i denne perioden, vil bli plassert øverst på ventelisten når utleier flytter tilbake.
10. Det er ikke merket opp for oppstilling av mopeder i garasjen og har ikke rett til garasjeplass.
11. Andelseiere er ansvarlig for å ha ting ryddig rundt sin plass slik at det ikke er hinder for andre.
12. En garasjeplass kan sies opp av styret dersom andelseieren ikke har bil over en periode på 3 mndr. Styret kan også si opp en garasjeplass dersom andelseieren ikke bruker garasjeplassen over en periode på 3 mndr. og etter 3 anmerkninger fra styret.
13. Av sikkerhetsgrunner skal garasjeporten alltid stenges etter inn- og utkjøring slik at uvedkommende ikke har tilgang og for å unngå rotter, mus o.a. i garasjen.
14. Garasjeporten har sensorer pga. sikkerhet. Porten går opp automatisk dersom det ligger løv, snø o.a. ved innkjørselen. Dette må fjernes av den som kjører inn/ut av garasjen.

**Vedtatt på generalforsamling 5. april 2017 – endret på generalforsamlingen 15. mai 2024**

# Nabolagsprofil

Per Gyntveien 34 - Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.4 km
Sarpsborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	6 min 2.9 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	21 min 14.6 km
Lisleby fergeleie Linje 804	21 min 14.4 km

## Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 267 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	6 min 2.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 6.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

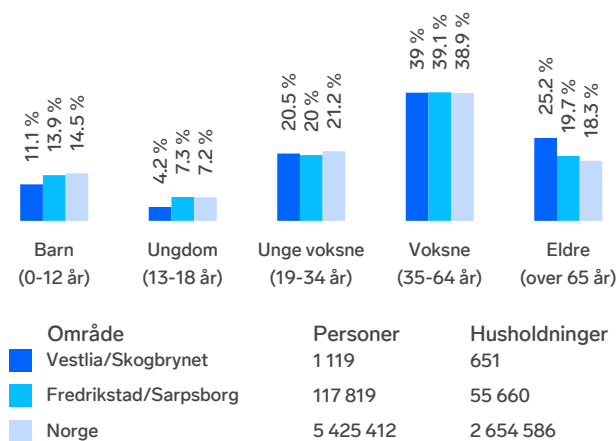
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling




## Barnehager

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	16 min 1.2 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	26 min 1.8 km

## Dagligvare


Coop Extra Kurland	19 min
Kiwi Kurland PostNord	23 min 1.8 km

## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Samkjøring



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 87/100

## Sport

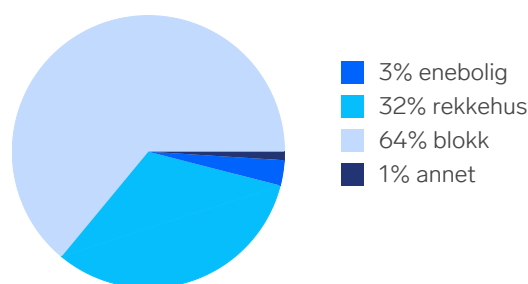
 Nationalstua - ballbane 6 min   
Ballspill 0.5 km

 Østre skogen balløkke 17 min   
Ballspill 1.2 km

 SATS Sarpsborg 6 min 

 SKY Fitness Sarpsborg 6 min 

## Boligmasse



«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

Sitat fra en lokalkjent

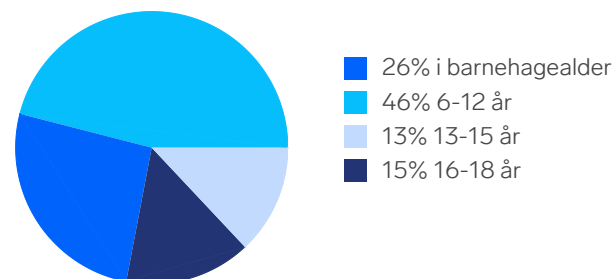


## Varer/Tjenester

 Lande Senter 5 min 

 Boots apotek Lande 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

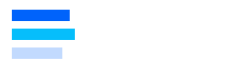
Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

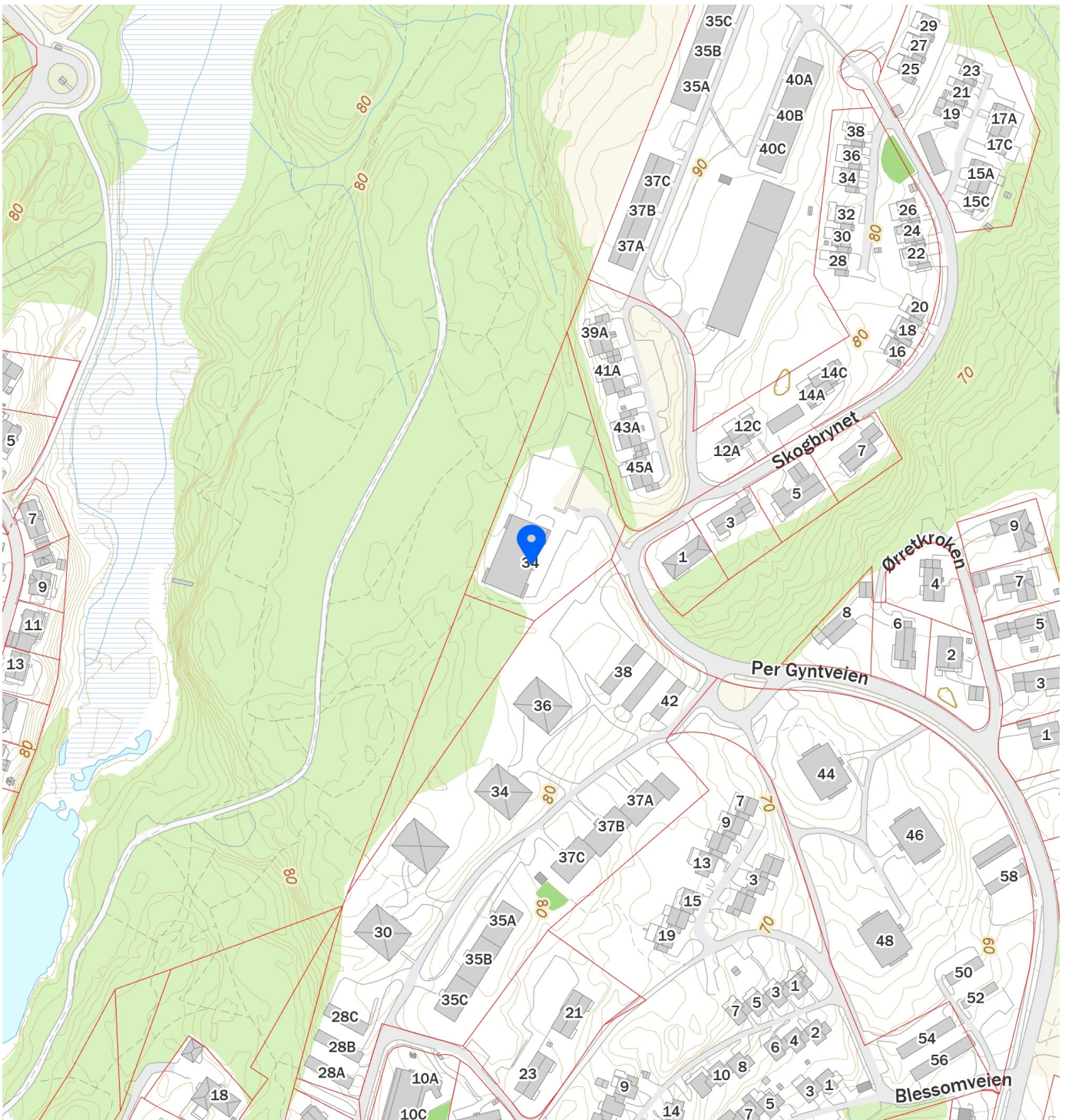
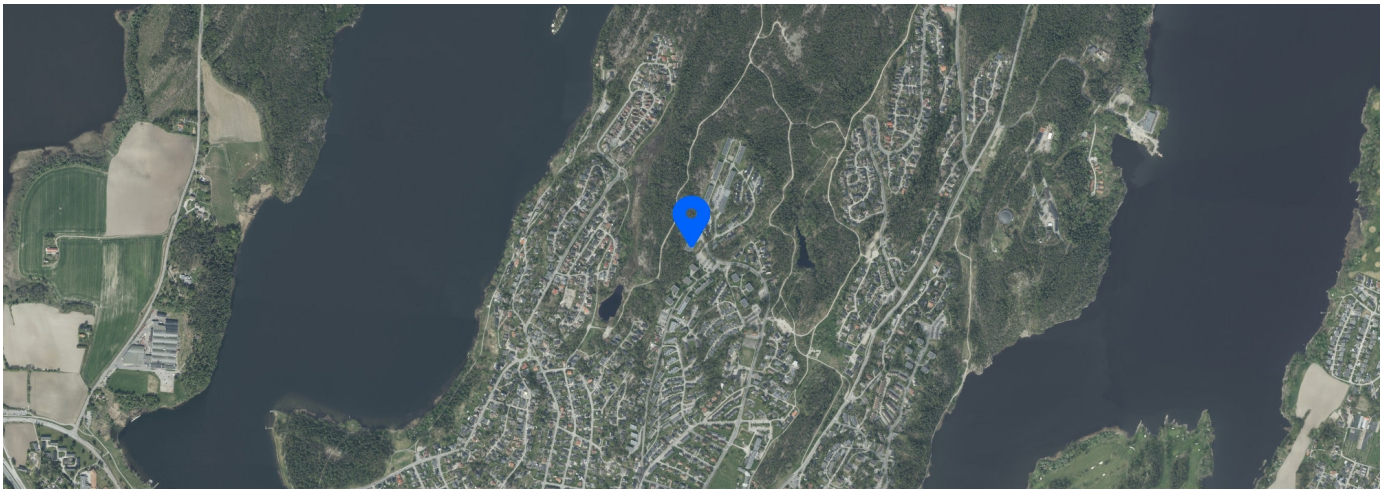


0% 57%

 Vestlia/Skogbrynet  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# Tips til boligkjøper

## HVOR MYE ER DIN EGEN BOLIG VERDT?

Som regel må man selge sin egen bolig før man kan kjøpe ny. Da er det viktig å få en vurdering av verdien på egen bolig i god tid før man begynner å lete etter den nye boligen, slik at man vet hva man har å rutte med. Kontakt oss gjerne for en gratis verdivurdering, så gir vi deg et godt grunnlag for å starte søkeprosessen. Sjekk også med banken din hvor mye du kan låne i tillegg.



## FINN DRØMMEBOLIGEN

Når du vet hva du har å rutte med, er det på tide å sette opp en prioritert liste over hva som er viktigst for deg når du skal kjøpe ny bolig. Er det utsikt, nyoppusset kjøkken, hage - eller kanskje gode solforhold? Ved å registrere dine ønsker hos oss, vil vi varsle deg når aktuelle boliger kommer for salg. Vi kan også hjelpe deg med å søke etter drømmeboligen i hele markedet. Dersom du er lite kjent med kjøp og salg av bolig, kan det ofte være en forvirrende reise med mange begreper, regler og uttrykk man kanskje ikke helt forstår. Vi tar oss gjerne tid til å gjøre kjøpsprosessen enklere for deg.



## DEN VIKTIGSTE VISNINGEN

Før visning er det viktig å forberede seg grundig. Les nøye gjennom prospekt, takst og alle vedlegg. Kontakt megler på forhånd dersom du lurer på noe. Husk at du som kjøper har undersøkelsesplikt. Derfor kan det være lurt å ta med fagfolk på visningen, som kanskje ser på boligen med andre øyne enn deg selv. Bruk god tid på visningen, og få svar på alle spørsmålene du måtte ha fra megler og selger.



## BUDRUNDEN

Det er nå det gjelder, og da er det viktig å være godt forberedt til budrunden. Ha finansieringen i orden, og sett deg godt inn i budreglene på forhånd. Spør gjerne megler om regler og strategi for budrunden. Megler vil holde deg løpende orientert hele veien, og du kan også følge budgivningene live på [remax-norge.no](https://remax-norge.no). Hold deg innenfor din økonomiske ramme og ha is i magen. Bud inngis best via egen budknapp på boligens hjemmeside på [remax-norge.no](https://remax-norge.no)

Vi anbefaler å lese nøye gjennom vedleggene «Forbrukerinfo om budgivning» og «Tryggbudgivning.no», som du finner i denne salgsoppgaven.

# Løsøre og tilbehør som følger med eiendommen

## Generelt:

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARERER** 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. **INNSTALLERTE 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** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølger.

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

23. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.



## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNINGEN

1. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALTERETTSLEGE FORHOLD

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

# Budskjema

## Adresse

Per Gyntveien 34

Undertegnede legger herved inn følgende bud på denne eiendommen:

Bud

BLOKKBOKSTAVER

+off. gebyrer, omkostninger, samt evt andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgaven.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeløst

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold

## Finansiering

Långiver

Referanse/tlf

Kr

Egenkapital

Kr

Egenkapitalen består av

Salg av nåværende bolig/fast eiendom

Disponibelkt kantantbeløp (Bankinnskudd)

### Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr

Poststed

Tlf.

E-post

### Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr

Poststed

Tlf.

E-post

Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til å øke budbeløpet samt motta aksept på vegne av hverandre. Budgiver er kjent med at selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud. Før bud sendes inn må megler varsles på telefon.

Sted, dato:

Signatur: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Eiendomsmegler Kai Roger Hagen	Tlf megler 90 64 73 94	Saksnr 16-24-0216	Gnr 1	Bnr 4218	Anr/snr 30
-----------------------------------	---------------------------	----------------------	----------	-------------	---------------



Interessert i  
denne boligen?

Jeg hjelper  
deg gjerne  
med verdivurdering  
av din bolig -  
slik at du  
kan by på denne!



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394 | [kai.roger.hagen@remax.no](mailto:kai.roger.hagen@remax.no)

[remax.no](https://remax.no)