

aktiv.

Idrettsveien 13, 1960 LØKEN

**Lys 3-roms selveierleilighet i
toppetasjen med fin utsikt, stor
balkong og garasjeplass -
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Felleskostn.: Kr 2 850,-
Selger: Berit Aud Madsen
Arild Arve Madsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 10539.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 186
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1107240194

Lys 3-roms selveierleilighet i toppetasjen med fin utsikt

Velkommen til Idrettsveien 13!

En lys og fin 3-roms selveierleilighet i 3. etasje (toppetasjen) med fin utsikt og god planløsning. Leiligheten inneholder gang/entre, lys stue med peisovn, fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, to gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og praktisk innvendig bod/tek.rom.

Det er utgang fra stuen til en stor, delvis overbygget balkong på ca. 41 kvm med flott utsikt og gode solforhold.

Videre medfølger garasje plass og sportsbod i kjelleranlegg, og det er heis i bygget.

Leiligheten har en fin og barnevennlig beliggenhet på Løken med bla. Høland stadion og Hølandshallen like ved, og kort vei til Løken skole og barnehager. På Løken finner du også dagligvarebutikker og senter med bla. apotek, bank og øvrige butikker.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 17 |
| Om eiendommen | 19 |
| Tilstandsrapport | 30 |
| Egenerklæring | 51 |
| Energiattest | 54 |
| Nabolagsprofil | 63 |
| Forbrukerinformasjon | 76 |
| Budskjema | 77 |



Balkongen er romslig og har god plass til utemøblement.

Leiligheten har utgang fra stuen til en romslig, delvis overbygget balkong på ca. 41 kvm.





Lys og trivelig stue med fint utsyn over nærområdet.



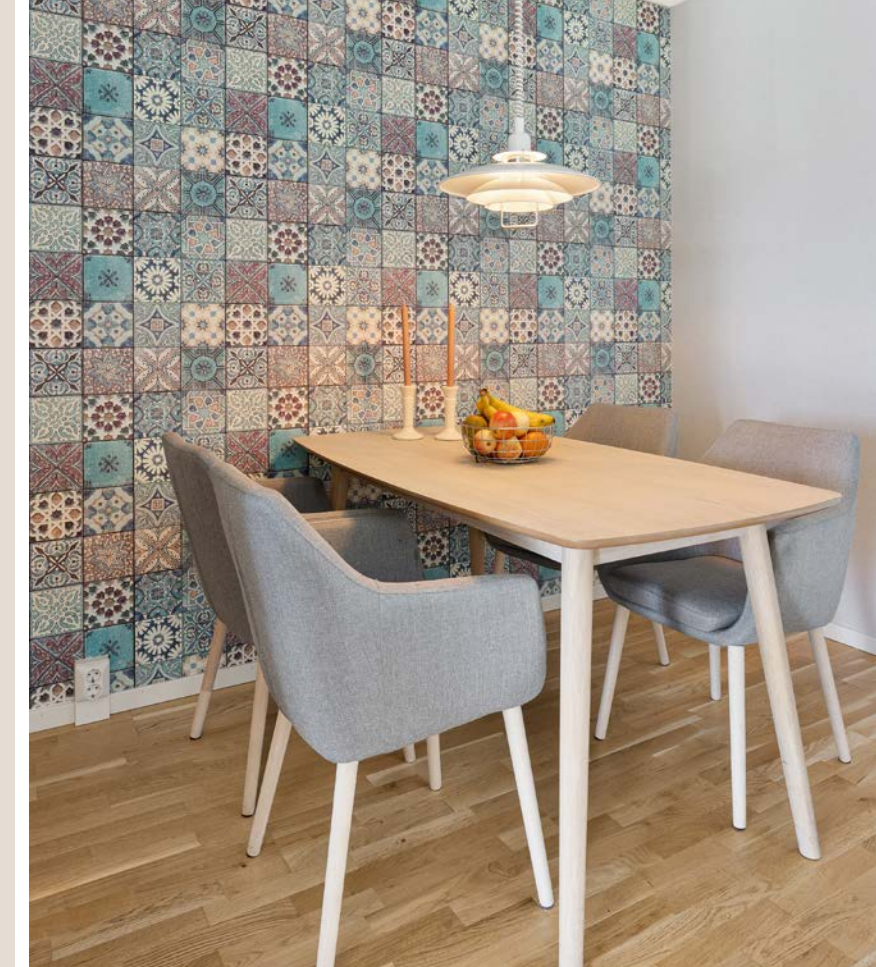
I stuen er det en peisovn for vedfyring.



Stue og kjøkken/spisestue i en moderne åpen planløsning.



Spiseplass i kjøkken med spenstig tapet på en vegg.



Fint kjøkken med god skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.

Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin og ellers avsatt plass til frittstående komfyr og kjøl- og frysenskap.



Pent flislagt bad med gulvvarme.

Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad.





Det medfølger en garasje plass i kjelleranlegg til leiligheten.

Plantegning

3. etasje

Idrettsveien 13, snr. 19

3. etasje

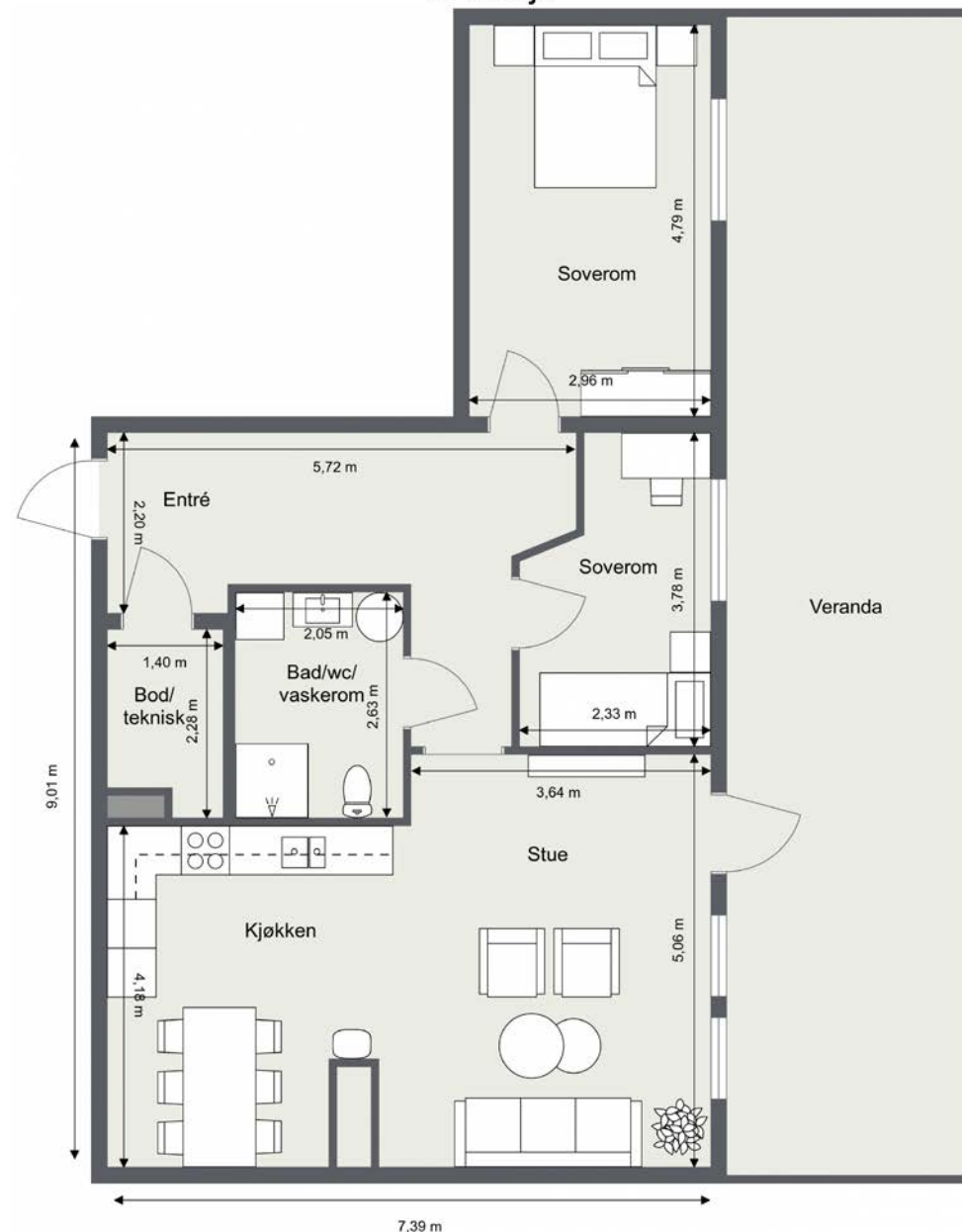


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no

takspartner.no
All av taksterning i Oslo og Akershus

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

Idrettsveien 13, snr. 19
3. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
All av taksting i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 82 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom.

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje
41 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10539.4 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med plen, beplantning, felles asfalterte adkomstveier og asfaltert gjesteparkeringsplass.

Beliggenhet

Skattumlia Terrasse ligger på et nyere boligområde rett ved Høland Stadion, meget sentralt på Løken i Aurskog-Høland kommune.

Det er gangavstand til sentrum med butikker, kafe, bank, apotek, bensinstasjon, barnehage, skole med

mer. Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper (og lysløype) i nærområdet.

Høland Stadion tilbyr flerbrukshall, et lite og godt utstyrt treningssenter, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal samt aktivitetspark. I hallen er det et en kafe som utgjør en naturlig møteplass i hverdagen for alle som bruker hallen samt for øvrige gjester som ønsker en kaffekopp og en hyggelig prat. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rullleski. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner apotek og bank samt øvrige butikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen og Bliksrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Rømskog, Hemnes og Mysen samt til Strømmen og

Lillestrøm.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter. På Fosser finnes Smia som er en lokal kulturarena med blant annet hyggelige forestillinger og en liten kafe.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består for det meste av leilighetsbebyggelse, eneboliger og småhus samt idrettsanlegget ved Høland Stadion. Omkringliggende landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det trygg gangavstand til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen. Løken barnehage ble tatt i bruk i 2020. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Skolekrets

Løken skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Haugentoppen som ligger ca. 450 meter fra eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 25 min til

Aursmoen, 30 min til Fetsund, 57 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten og bygningen ble oppført i 2016, og går over 3 etasjer, samt underetasje. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere antas å være konstruert med elementer av lettbetong. Vegger antas å være oppført dels med betongkonstruksjoner og dels med gassbetong/lettbetong. Utvendig fasade har murpuss og er malt. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran, papp eller lignende. PVC vinduer med 3-lags glass.

Veranda med gulv av betong/lettbetong og med plastheller over. Rekkverk av metall med glassfelt. Balkongen er målt til ca. 41 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/teknisk rom.

Sekundære rom: Bod i kjeller.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte slette flater/plater og tapet. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Malte slette plater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter og laminert benkeplate. I kjøkkenet er det integrert oppvaskmaskin som medfølger. Øvrige hvitevarer i kjøkken, herunder kjøll- og frysenskap og komfyr kan også medfølge i handelen om ønskelig.

Bad:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning med speilskap over, dusjhjørne med dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Pen 3-roms selveierleilighet med god intern beliggenhet.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Lys stue med peisovn.
- To soverom.
- Garderobeskap på ett soverom.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Innvendig bod/teknisk rom.
- Stor balkong på ca. 41 kvm med utsikt.
- Balansert ventilasjon.
- Garasjeplass.
- Sportsbod i kjelleranlegg.
- Heis i bygget.
- Meget fin og barnevennlig beliggenhet ved Høland stadion på Løken.

Standard

Følgende punkter er i vedlagte tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Dører: Entredør «henger» og det er glipe i overkant.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til bad har svelleskade i bunn av dørblad.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulvet har kun marginalt fall med ca. 5mm. og det er ingen oppkant med membran for lekkasjesikring ved dørterskel.
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det mangler laminat på endene av benkeplate og benkeplaten er noe ujevnt skåret ved komfyr. Det er svelleskade i bunn av sokkelen under innredningen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall kurser.

Følgende punkter er i vedlagte tilstandsrapport merket med tilstandsgrad 2 . avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Lovlighet - leilighet:

Det er noe avvik på rominndeling/planløsning i dag i forhold til tegningen. Plassering av bad og kjøkken stemmer ikke overens med dagens planløsning i leiligheten. Gang med dør til stue/kjøkken er i dagens planløsning en innvendig bod, og adkomsten mellom gang og stue/kjøkken stemmer ikke med byggetegningene. Balkongen er i dag betydelig større enn beskrevet på tegningen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 16.09.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv avtale for tv abonnement og fiber (100) fra VEV Romerike i sameiet, som betales via felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en oppmerket garasje plass (nr. 19) i felles kjelleranlegg til leiligheten.

For øvrig gjesteparkering på sameiets egen tomt etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

6048619/14

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med gulvvarme på bad og panelovner for øvrig. Vedfyring med peisovn ved stue/kjøkken.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 769

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 900

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune på 3 promille.

Formuesverdi primær

Kr 803 725

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 054 154

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheden

Eierbrøk

1/36

Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, brannvarsling, regnskapstjenester/forretningsførsel, styrehonorar og fiber/tv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2850

Andel fellesformue

Kr 13 821

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Skattumlia Terrasse

Organisasjonsnummer

920981216

Om sameiet

Boligsameiet Skattumlia Terrasse består av 36 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 34 Bnr. 186 i Aurskog Høland kommune.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Det kan holdes inntil 2 dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at leietaker tillates å holde dyr, med mindre byggets formål og beskaffenhet ikke tilsier dyrehold, evt. begrensninger i type dyrehold. Dyrehold skal ivaretas på en slik måte at det ikke sjenerer andre boenheter. Dyr skal ikke være løse i fellesarealer innendørs.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet opplyser følgende:

Det er mulighet for el-bil lader på garasjeplass. Eier må selv sørge for ladepunkt på egen strømkurs tilh. leiligheten. Kostnad ca 25 000 kr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Høilund Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 186, seksjonsnummer 19 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/34/186/19:

04.10.1948 - Dokumentnr: 1898 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2008 - Dokumentnr: 160114 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Rett til å legge og ha liggende tekniske anlegg på eiendommen

Overført fra: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2013 - Dokumentnr: 334270 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om mønehøyde.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2016 - Dokumentnr: 93370 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/33

30.05.2022 - Dokumentnr: 573759 - Reseksjonering

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/48

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

30.05.2022 - Dokumentnr: 573759 - Reseksjonering

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/36

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Fjerning av seksjon

Endring av sameiebrøk

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429618 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:26

Heftelsene omhandler forbud mot å drive næringsvirksomhet på eiendommen, bestemmelse om mønehøyde på bygget, rett for kommunen til å anlegge og ha liggende tekniske anlegg på eiendommen og seksjonering og reseksjonering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk 1 og 2 med adresser Idrettsveien 13,15 og 17, datert 26.08.2022.

Det foreligger byggetegninger hos kommunen. Dagens planløsning stemmer ikke overens med planløsning for leiligheten på byggetegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.2022.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom er offentlig tilknyttet via privat stikkvei.

Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse i reguleringsplan for Skattumlia.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse, park og anlegg.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes om leieforholdet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 Prisantydning

Omkostninger
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
99 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsskatt pantedokument
500 Tinglysningsskatt skjøte

100 990 Omkostninger totalt
111 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 Totalpris. inkl. omkostninger
4 101 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 104 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info
Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr

11.500,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og forretningsførerinfo. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

17.09.2024

Tilstandsrapport

Leilighet

Idrettsveien 13, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 34, bnr. 186, snr. 19



Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 10816-24119

Referansenummer: WJ7171

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

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.

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Oppdragsnr.: 10816-24119

Befaringsdato: 11.09.2024

Side: 2 av 21

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten og bygningen ble oppført i 2016 iht. matrikkelinformasjon.

Leiligheten ligger i 3. etasje (toppetasje). Leiligheten har adkomst via innvendig trapperom med heis. Fra stue er det utgang til veranda ca. 41m². Verandaen vender mot øst.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i U. etasje. Seksjonseier disponerer bod ca. 5m² i U. etasje. Det er adkomst til U. etasje via trapperom eller heis.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere antas å være konstruert med elementer av lettbetong.

Vegger antas å være oppført dels med betongkonstruksjoner og dels med gassbetong/lettbetong. Utvendig fasade har murpuss og er malt.

Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med takmembran, papp eller lignende.

PVC vinduer med 3-lags glass. Entredør i slett hvit utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db og IE30. Verandadør i PVC med 3-lags glass.

Veranda med gulv av betong/lettbetong og med plastheller over. Rekkverk av metall med glassfelt.

INNVENDIG

Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser. Himling: Malte slette flater/plater.

Etasjeskiller antas av lettbetongelementer.

Innerdører: Slette hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn ved stue/kjøkken. Elektrisk gulvvarme baderom. Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmt vannstank.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert oppvaskmaskin. Komfyr. Komfyrvakt og lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør antas av støpejern. Varmt vannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på baderom.

Boligen har balansert ventilasjon.

Røykvarsler, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 87 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 87 m ² |
| Totalpris | 4 000 000 |

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

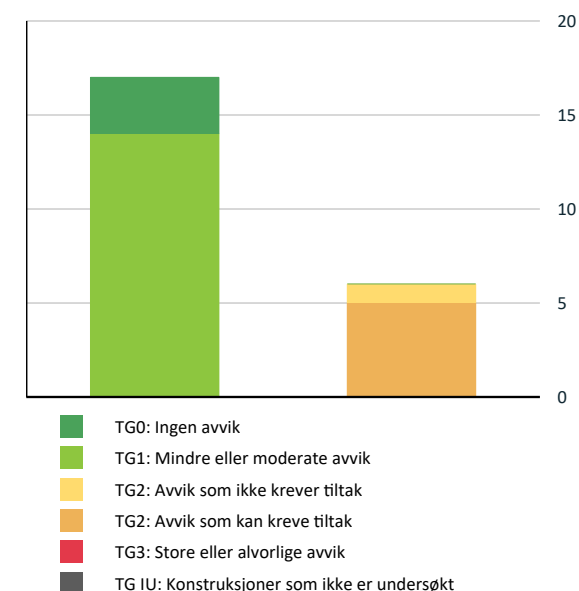
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik på rominndeling/planløsning i dag i forhold til tegningen.

Verandaen er i dag større enn beskrevet på tegningen.

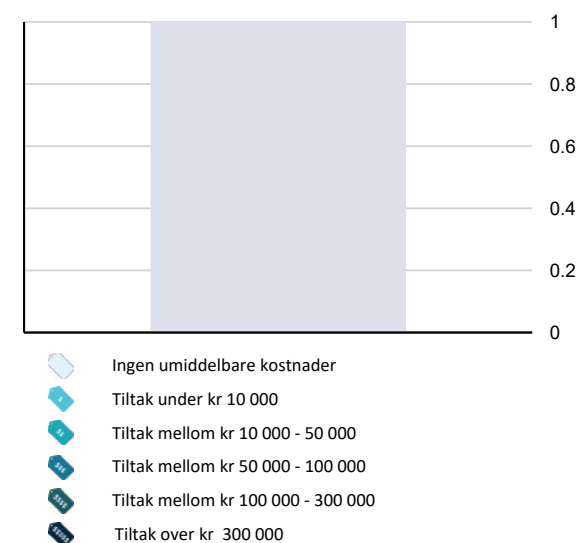
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Entredør i slett hvit utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db og IE30.
Verandadør i PVC med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredør «henger» og det er glipe i overkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entredør bør justeres.

TG 1 Veranda

Veranda med gulv av betong/lettbetong og med plastheller over.
Rekkverk av metall med glassfelt.

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere antas å være konstruert med elementer av lettbetong.
Vegger antas å være oppført dels med betongkonstruksjoner og dels med gassbetong/lettbetong. Utvendig fasade har murpuss og er malt.
Flat takkonstruksjon. Yttertakket antas å være tekket med takmembran, papp eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

Etasjeskiller antas av lettbetongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Tilkoblet peisovn i stue/kjøkken.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

TG 2 Innvendige dører

Slette hvite dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad har svelleskade i bunn av dørblad.

Konsekvens/tiltak

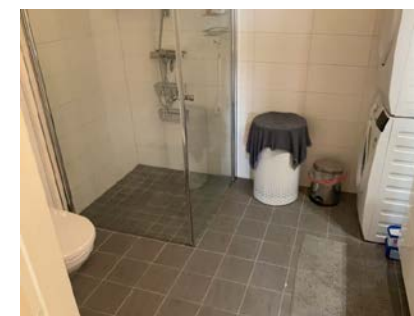
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnise.
Gulv i dusjnise har godt fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm. (inkludert nedsenket gulv i dusjnise med ca. 10mm.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet har kun marginalt fall med ca. 5mm. og det er ingen oppkant med membran for lekkasjesikring ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør lages oppkant med membran ved dørterskel for å hindre at lekkasjevann fra installasjoner kan belaste dørterskel og i ytterste konsekvens renne ut i gang.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og det er smøremembran fra byggeåret (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig membran i sluket.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Utstyr og innredninger er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk. Integriert oppvaskmaskin. Komfyr.
Komfyrvakt og lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler laminat på endene av benkeplate og benkeplaten er noe ujevnt skåret ved komfyr.

Det er svelleskade i bunn av sokkelen under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badetrom.



TO 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør antas av støpejern. Fra byggeåret.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på badetrom.

TO 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler, slukkeapparat og sprinkleranlegg.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

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

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/82 m²

Leilighet: Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

| | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| Markedsverdi | | 4 000 000 |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 13 821 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 0 |
| Konklusjon markedsverdi | | 4 000 000 |

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet. Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Gamle Riser vei 8 ,1960 LØKEN 75 m ² 2022 2 sov | 08-06-2023 | 3 990 000 | 3 900 000 | 0 | 3 900 000 | 52 000 |
| 2 Gamle Riser vei 8 ,1960 LØKEN 75 m ² 2022 2 sov | 08-09-2024 | 3 990 000 | 3 850 000 | 0 | 3 850 000 | 51 333 |
| 3 Idrettsveien 13 ,1960 LØKEN 53 m ² 2017 1 sov | 27-09-2023 | 2 850 000 | 2 600 000 | 0 | 2 600 000 | 49 057 |
| 4 Gamle Riser vei 16 ,1960 LØKEN 61 m ² 2022 1 sov | | 2 940 000 | 0 | 0 | 0 | 48 197 |
| 5 Else Andersens vei 4 ,1960 LØKEN 67 m ² 2019 2 sov | 12-06-2022 | 2 600 000 | 2 725 000 | 17 448 | 2 742 448 | 40 932 |
| 6 Grenaderveien 3 ,1960 LØKEN 77 m ² 2004 2 sov | 15-11-2023 | 2 840 000 | 2 800 000 | 0 | 2 800 000 | 36 364 |
| 7 Idrettsveien 28 ,1960 LØKEN 129 m ² 2012 3 sov | 08-07-2024 | 4 200 000 | 4 200 000 | 0 | 4 200 000 | 32 558 |
| 8 Ullveien 3D ,1960 LØKEN 95 m ² 2002 2 sov | | 2 900 000 | 0 | 0 | 0 | 30 526 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Felleskostnader | Kr. | 34 200 |
| Kommunale avgifter. Antatt beløp. | Kr. | 13 000 |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp. | Kr. | 3 000 |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr. | 6 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 56 000 |

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 350 000 |
| Sum teknisk verdi - Leilighet | Kr. | 3 800 000 |

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 800 000**

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **4 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

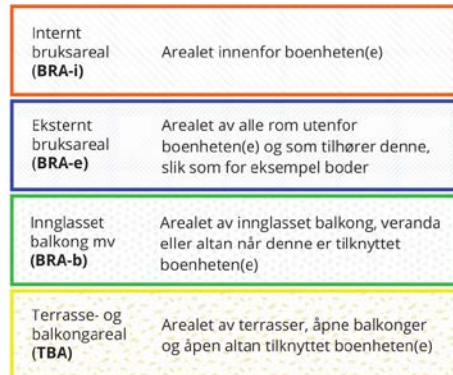
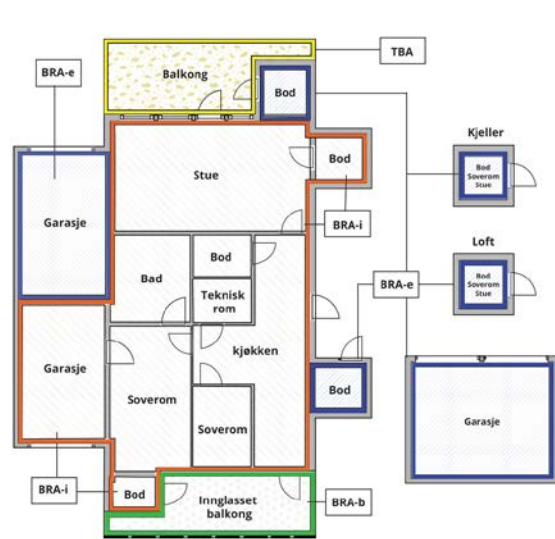
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. etasje | 82 | | | 82 | 41 |
| U. etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | 82 | 5 | | | 41 |
| SUM BRA | 87 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré/gang, Bod/teknisk rom, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue | | |
| U. etasje | | Bod | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik på rominndeling/planløsning i dag i forhold til tegningen. Verandaen er i dag større enn beskrevet på tegningen.

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

| Leilighet | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| | 78 | 9 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------------|------------------------|
| 11.9.2024 | Petter Larsen Arild Arve Madsen | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 34 | 186 | | 19 | 10539 m ² | Matrikkelinformasjon/situasjonskart. | Eiet |

Adresse

Idrettsveien 13

Hjemmelshaver

Berit Aud Madsen og Arild Arve Madsen.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet som består av blokker med adresser i Idrettsveien 11, 13, 15 og 17.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.850,- som inkluderer:

Service/vedlikehold av bygg og fellesrelaer, forsikring av bygget, fellesstrøm, brannvarsling, regnskapstjenester, fiber/TV mv.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| Boligsameiet Skattumlia Terrasse | 1 / 36 | Høilund Regnskap AS | 920981216 |

Felles formue
Kr. 13 821 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 0 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ved Høland stadion på Løken. Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier.

Asfaltert gjesteparkeringsplass.

Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 3 450 000 | 2019 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|------------|------|----------------|--------------|
| Eika Forsikring AS | 6048619/14 | | | |

Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|-----------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier ved Arild Madsen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 11.09.2024 | Kart via kommunens digitale karttjeneste | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | 30.08.2024 | Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 10.09.2024 | Boligopplysninger. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Plantegning 3. etasje | 09.12.2014 | | Gjennomgått | 1 | 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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/personvernerklaring/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/WJ7171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Bjørkelangen | |
| Oppdragsnr. | |
| 1107240194 | |
| Selger 1 navn | |
| Anita Eidsvold Grønli | |
| Gateadresse | |
| Idrettsveien 13 | |
| Poststed | Postnr |
| LØKEN | 1960 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Berit Aud og Arild Madsen | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Initialer selger: AEG

1

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

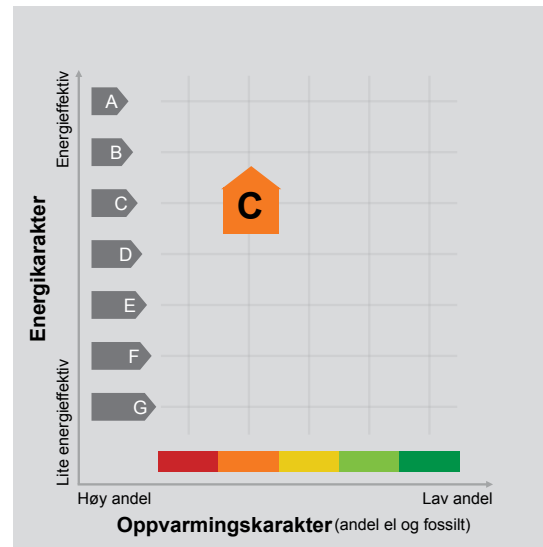
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Anita E Grønli | 353cd9da6faad0cfc08f0fc3 7480ad3343e4dae3 | 16.09.2024 11:53:37 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1107240194

Document reference: 1107240194

- 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>

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Idrettsveien 13 |
| Postnummer | 1960 |
| Sted | LØKEN |
| Kommunenavn | Aurskog-Høland |
| Gårdsnummer | 34 |
| Bruksnummer | 186 |
| Seksjonsnummer | 19 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300457820 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-25581 |
| Dato | 16.09.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Høilund Regnskap AS

1930 Aurskog

Vår referanse:
1107240194

Vår saksbehandler:
Stine K. Granerud

Telefon:
473 18 861

Vår dato:
10.09.2024

Megleropplysninger på Idrettsveien 13 - gnr. 34, bnr. 186, snr. 19 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|-------------------|-----------------------------|-------------|
| Berit Aud Madsen | Idrettsveien 13, 1960 Løken | 14.08.1942 |
| Arild Arve Madsen | Idrettsveien 13, 1960 Løken | 06.10.1949 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---------------------------------|---|------------------|---|---------------------------|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn Arvid Sagbakken | Tlf. 90114694 | E-post. arvid.sagbakken@hotmail.com | |
| Informasjon om eiendommen | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. 34 | Bnr. 186 | Snr. 19 | Kommune Aurskog Høland |
| Sameiets org.nr: | 920 981 216 | | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet | |
| Navn på bortfester: | | | Festekontrakten utløper: | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisnr. Eika Forsikring polisnr. 6048619 / 14 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. Norsk Hussopp Forsikring | |

| | | | | | |
|---|--|---|---|----------------------|--------------|
| Parkering og garasje | | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Plassens nummer: | 19 | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | Inngår i et salg/kjøp | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr <small>Eier må selv sørge for ladestøtte på egen utrustning (El, ledninger, kostnad ca 20 000 kr)</small> | | |
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | |
| Fremleie/godkjennelse | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | |
| Har sameiet formue? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? | Seksjonens andel formue? | | |
| | | Kr | Kr 13 821 | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 2850 | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 20 i mnd | Fellesutgiftene inkluderer: <small>Service/vedl. hold av bygg og fellesrelaer, forsikring av bygget, fellesstrøm, brannvarsling, regnskapstjenester, fiber/TV mv</small> | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |

| | | | |
|---|---|---------------------|--|
| Gebyr | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr 5000 | Kontonummer for betaling: 1280 27 00375 |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr 1200 | Kontonummer for betaling: 1280 28 49689 |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: |
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier | | | |
| Skriv her: | | | |

For Høilund Regnskap AS

Aurskog, 10.09.24

Sted, dato

for Boligsameie Skattumlia Terrasse, May I. B. Melby, Høilund Regnskap AS

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

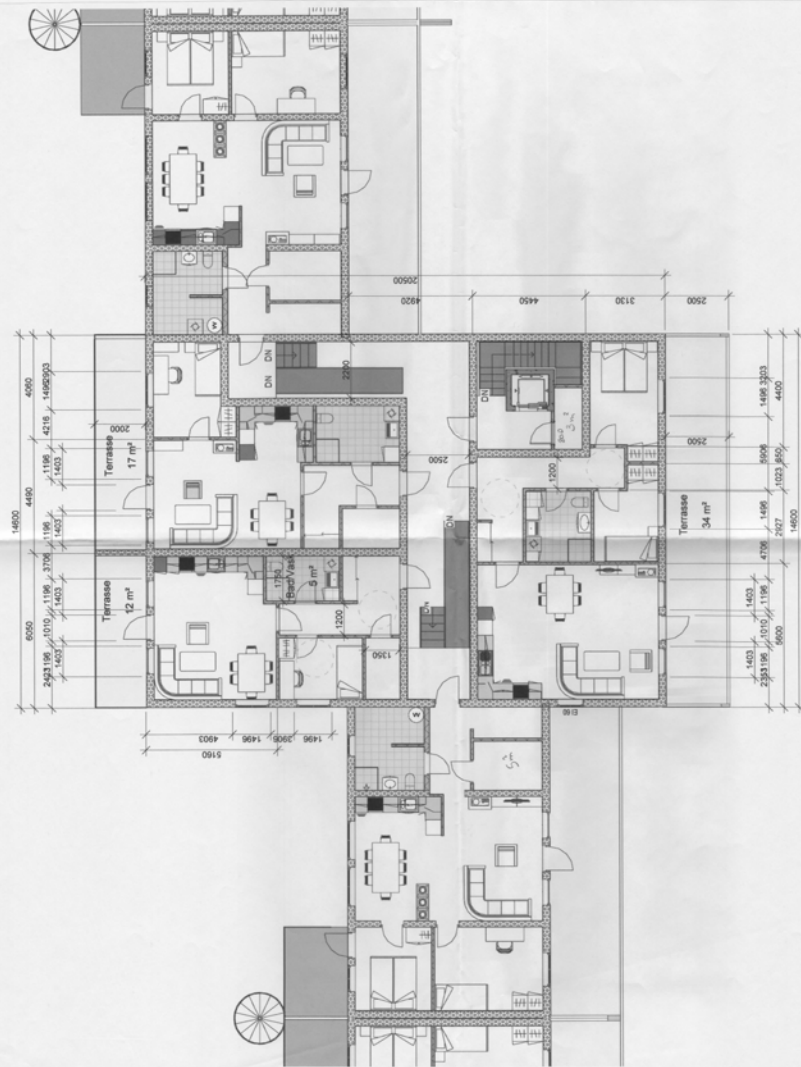
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post stine.granerud@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Stine K. Granerud
Medhjelper
stine.granerud@aktiv.no

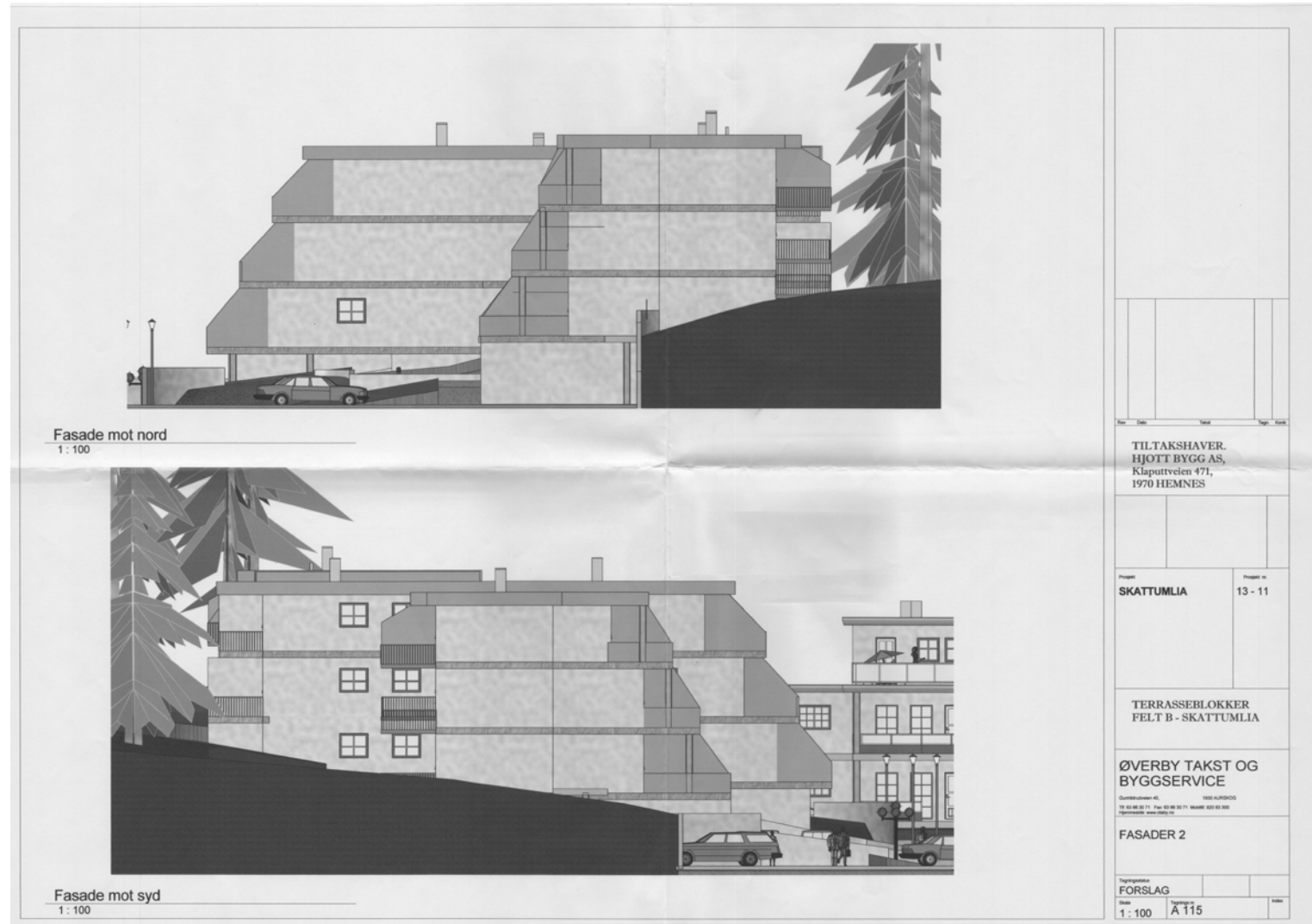


PLAN AV 3. ETASJE M

BTA PR. LEILIGHET = 89/ 67/61 KVM TERRASSE = 34/17/12 KVM

BRA = 83/65/67 KVM

REV. 9.2.14



Forvaltning

HJOTT BYGG AS
Søndre Bogstad vei 6
1930 AURSKOG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/03163-2

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 26.08.2022

34/186 Ferdigattest

Rammetillatelse er gitt 04.09.2014.
Igangsettningstillatelse 1 er gitt 05.12.2014.
Midlertidig brukstillatelser er gitt.

Gjelder: Blokk 1 og Blokk 2
Gnr/bnr: 34/186
Byggested: Idrettsveien 13,15 og 17, 1960 Løken
Plangrunnlag: Reguleringsplan-Skattumlia gnr. 34 bnr. 186 m. fl.

Ansvarlig søker: Hjott Bygg AS
Tiltakshaver: Hjott AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 25.08.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

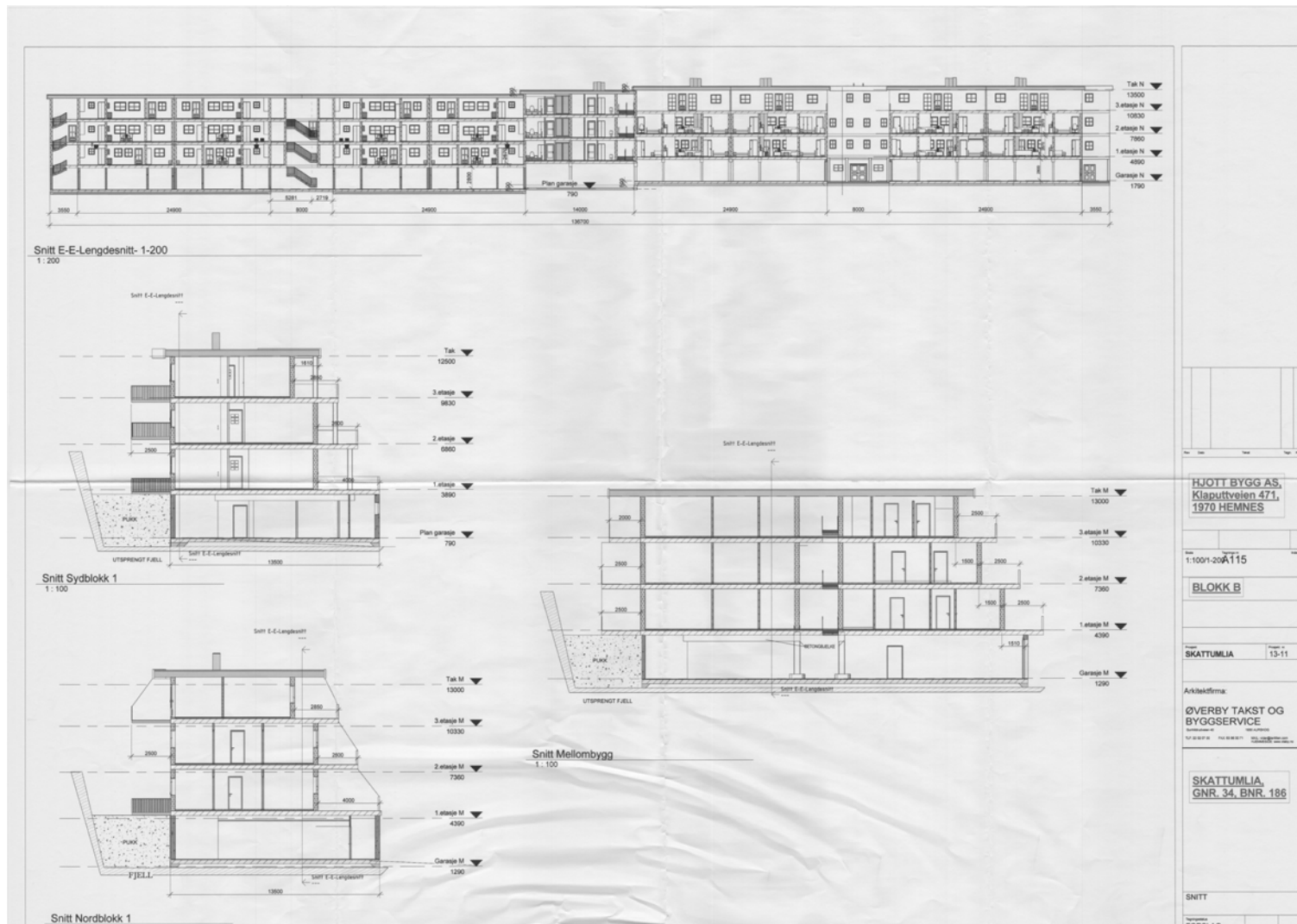
Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler



Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Informasjon om klagerettigheter


Liste over kopimottakere:
Hjott AS, Søndre Bogstad vei 6, 1930 AURSKOG




Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

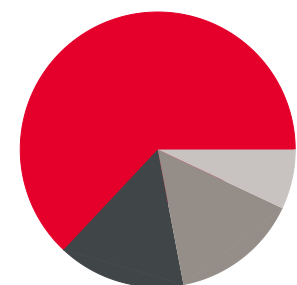
 Trafikk
Lite trafikk 91/100





 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Høland idrettsanlegg 2 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.1 km
-  Hølandshallen 0.2 km
Aktivitetshall
-  Avancia Xpress Bjørkelangen 16 min 
-  Trento Bjørkelangen Express 16 min 

Boligmasse

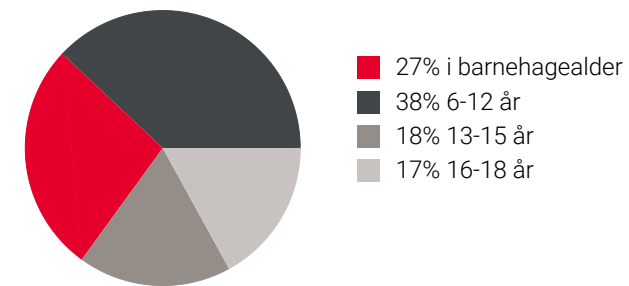


-  63% enebolig
-  15% rekkehus
-  15% blokk
-  7% annet

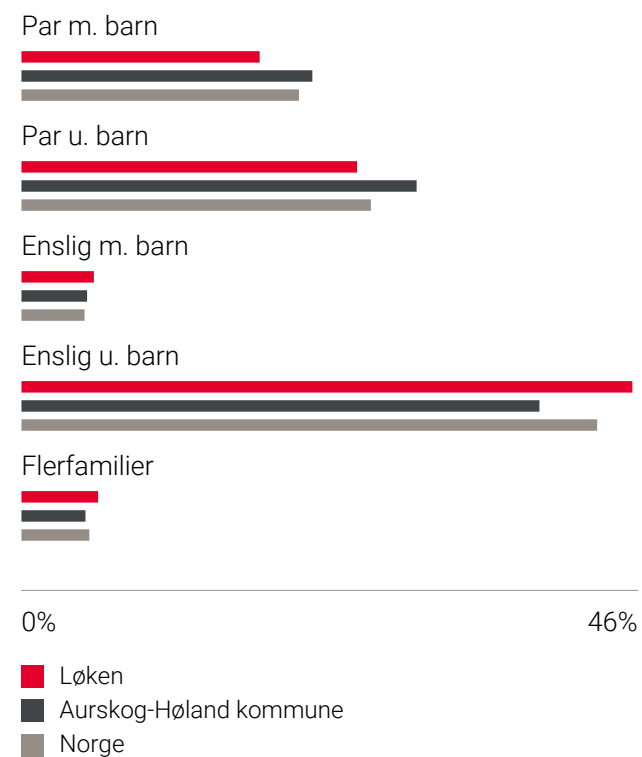
Varer/Tjenester

-  Løken senter 13 min 
-  Løken apotek 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

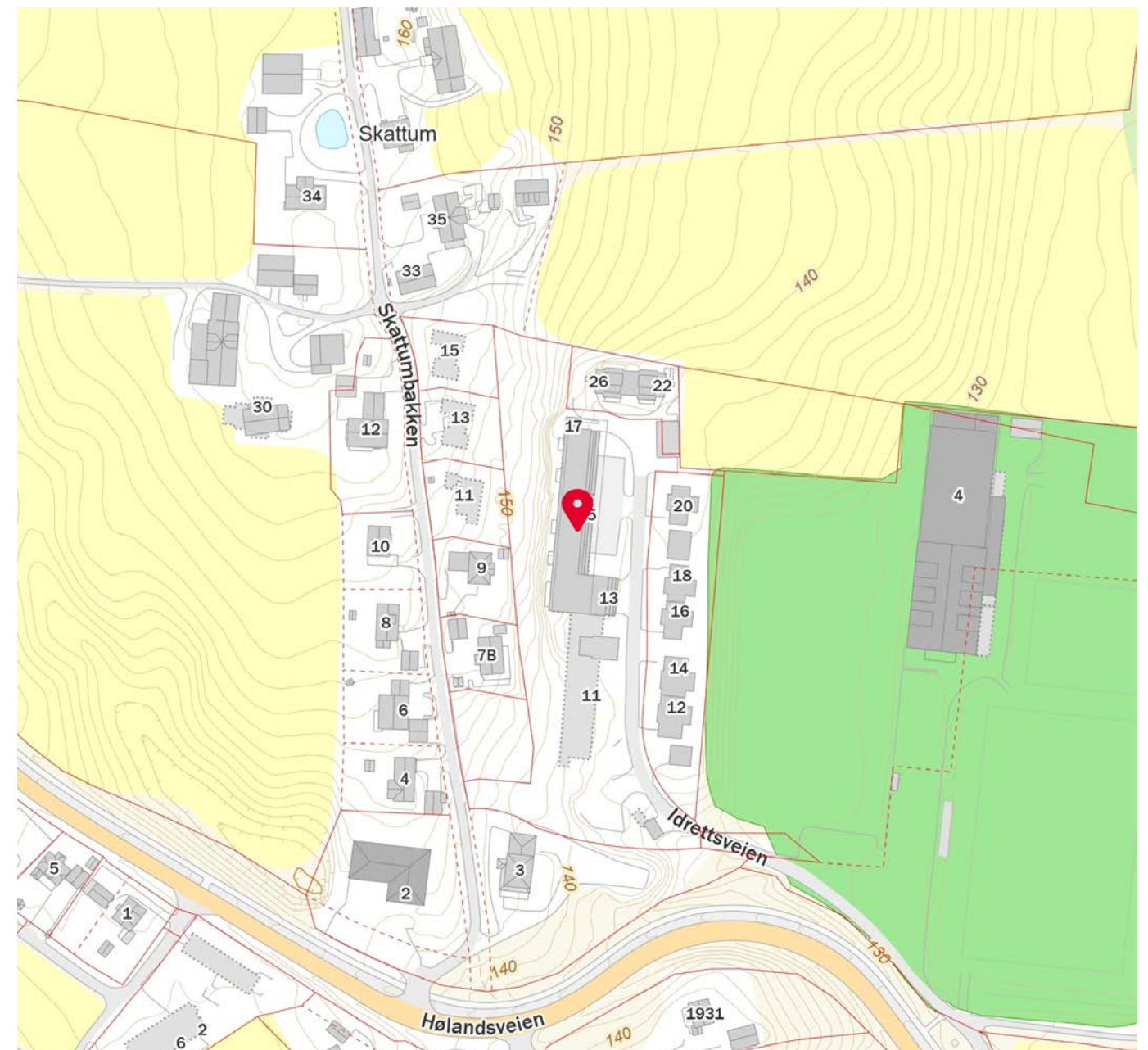
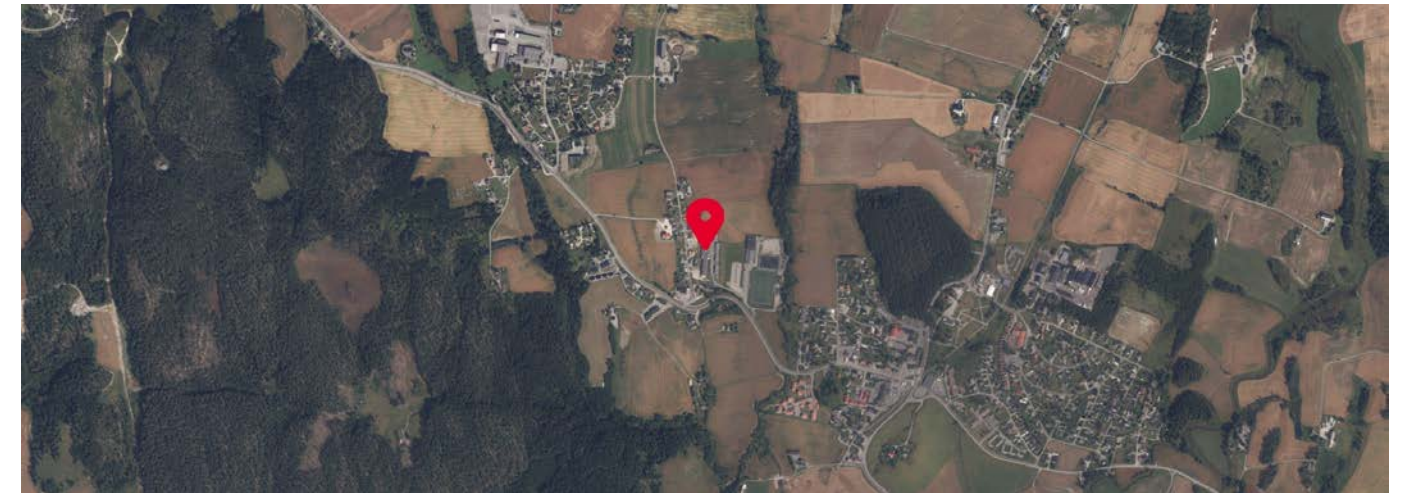


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog SPAREBANK



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

**Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Idrettsveien 13
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre