



Kaares gate 3, 2004 LILLESTRØM

**Prosjektert enebolig med
gjennomført høy standard.
- Integrert dobbelgarasje.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Sørumsand finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Øyvind Sægrov
Tlf: 41 41 55 04
Mail: oyvind.sægrov@aktiv.no

Espen Slorafoss
92 63 71 36
ess@aktiv.no

Kasper Kristoffersen
91 00 18 40
kasper.kristoffersen@aktiv.no

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Bygg ditt drømmehjem!

Dette er en prosjektert enebolig over tre plan med familievennlig planløsning. Det blir blant annet to stuer, to bad og fem soverom, hvorav ett med eget bad. Kjøkken- og baderomsinnredning kommer fra Drømmekjøkkenet, og boligen leveres nøkkelferdig med en gjennomgående høy standard. Ute får den to solfylte balkonger med glassrekkverk og integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning - et stort allrom med peisovn og plass til spisebord. Videre er det en romslig loftstue, to bad med dusjhjørne, et wc og vaskerom. Soverommene får god størrelse og de største blir på over 16 kvm. Det blir eikeparkett, fliser og innfelte LED-spotter. Gjennom tilvalg kan farger og interiør skreddersys slik at dette blir drømmehjemmet - akkurat slik du vil ha det.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 12 590 000,-	Oppdragsnr.:	1106230097
Omkostn.:	Kr 113 842,-		
Total ink omk.:	Kr 12 703 842,-		
Selger:	TBA Prosjekt AS		
Boligtype:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1953		
BRA/P-rom:	208.5/172.3 m²		
Soverom:	2		
Antall rom:	4		
Gnr./bnr.	81/627		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	22
Nabolagsprofil	32
Standardprodukter	35
Romskjema	43
Leveransebeskrivelse	46
Energiattest	51
Perspektivtegning - kjøkken	52
Perspektivtegning - bad	53
Perspektivtegning - vaskerom	54
Perspektivtegning - bad	55
Byggesøknadstegning	57
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76









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.**

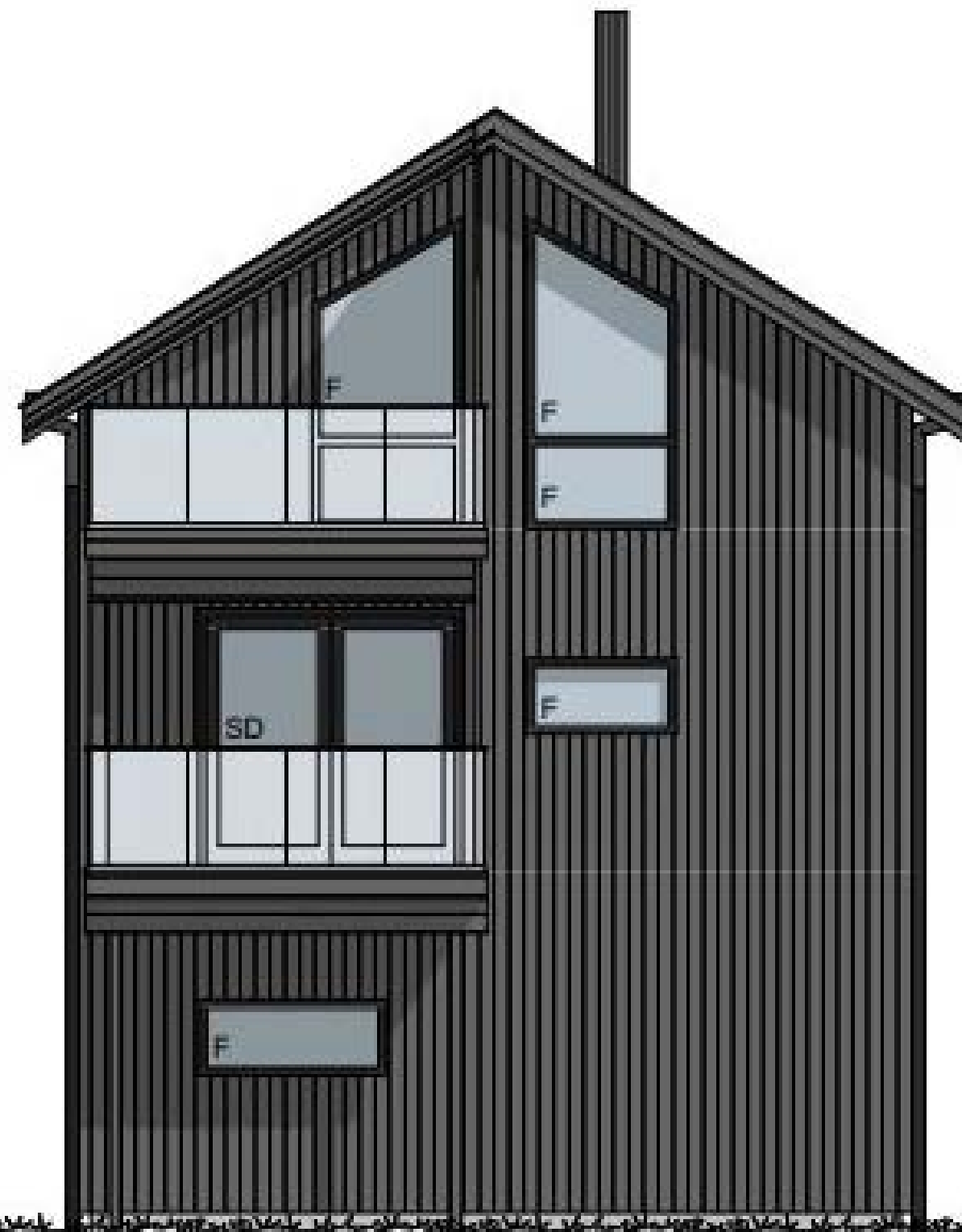
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



F3 nord



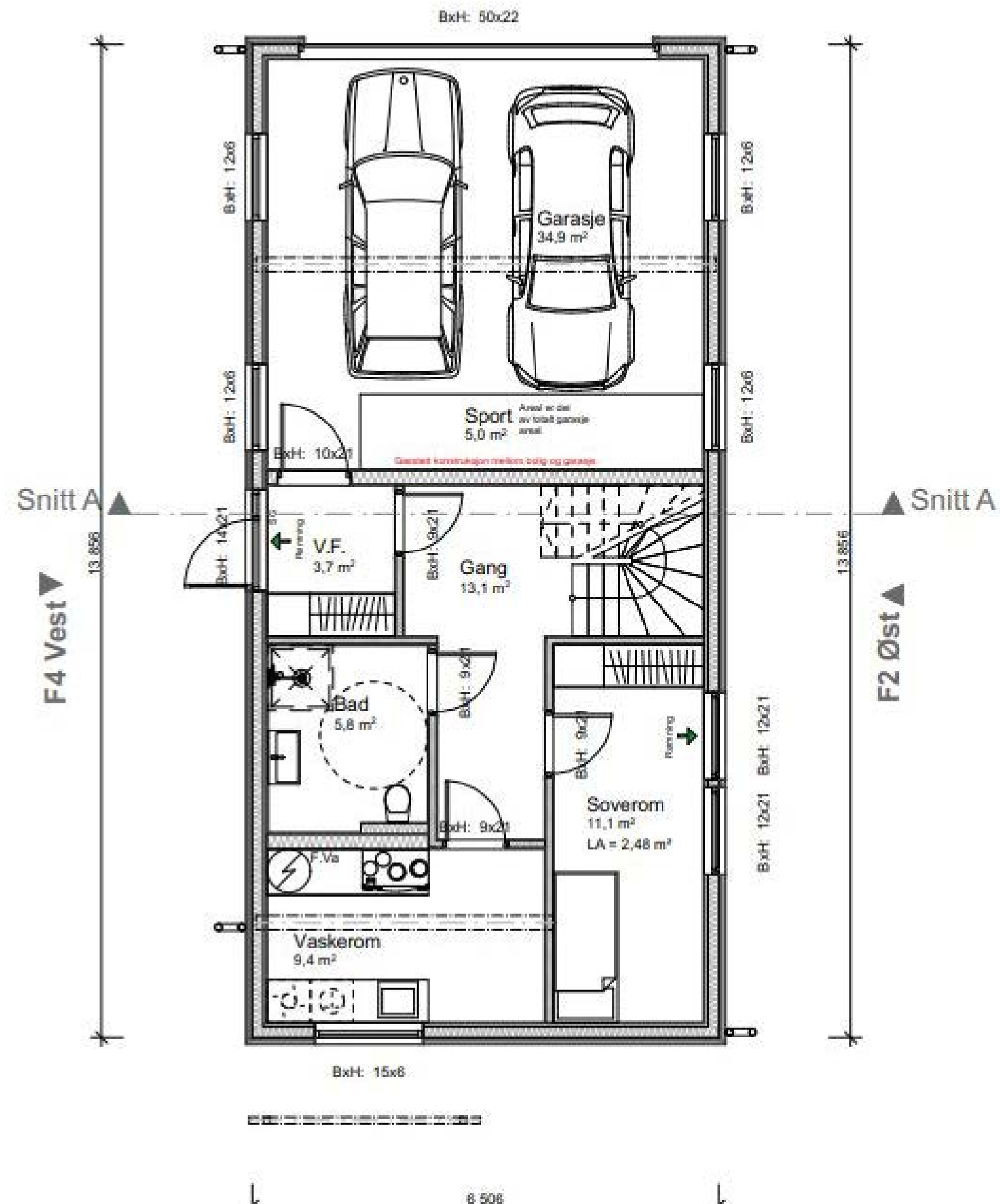
F1 sør

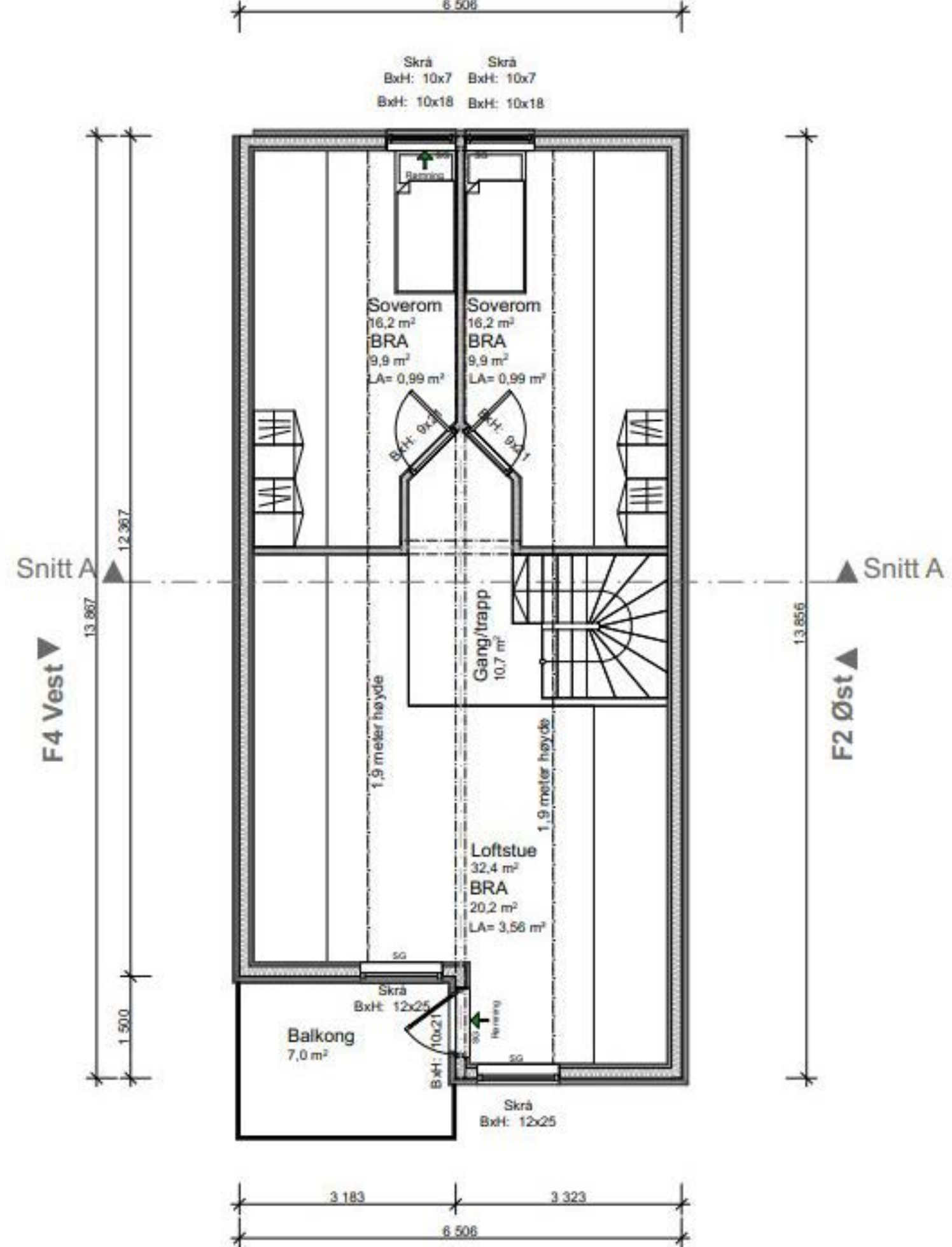


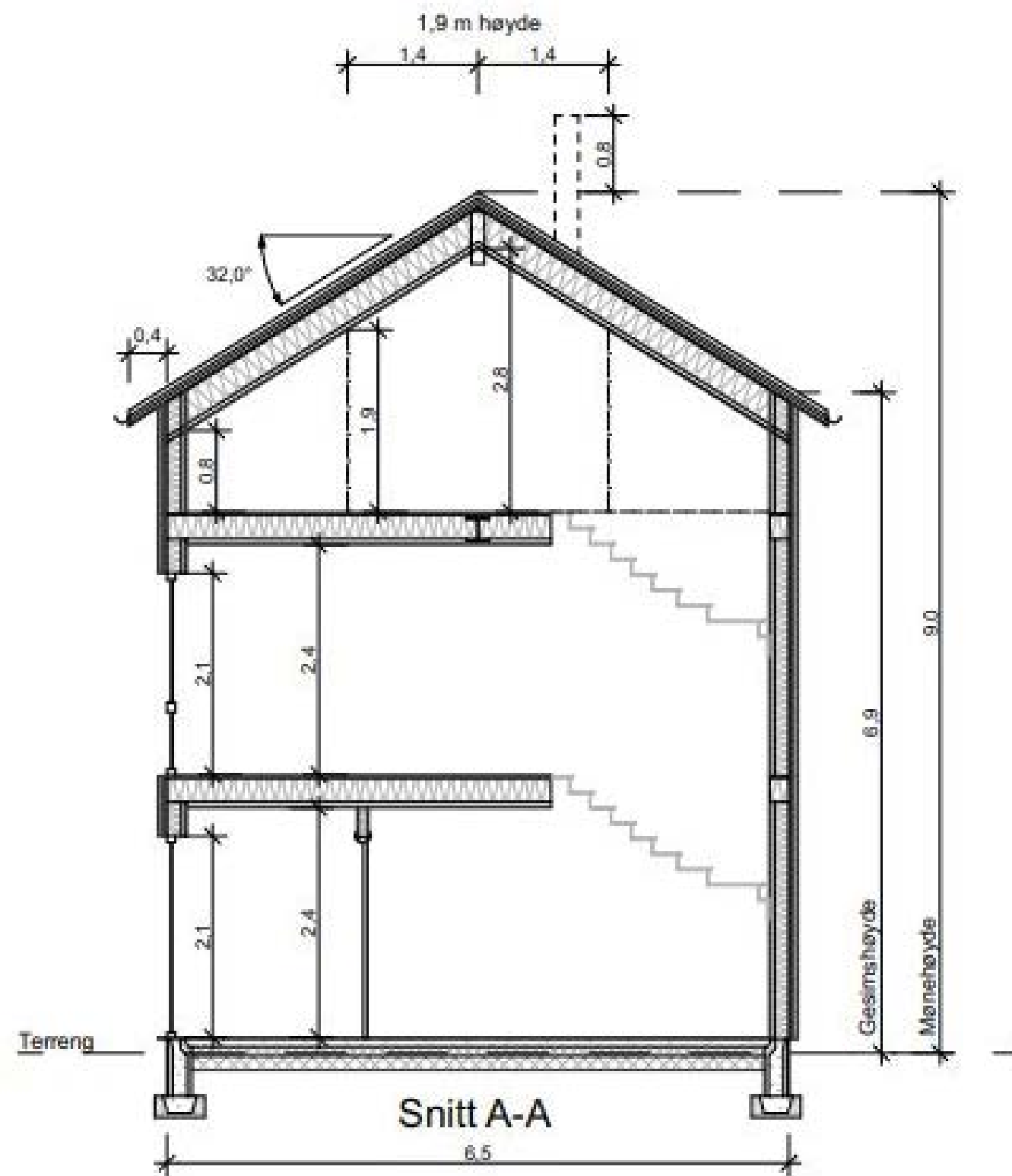
F4 vest



F2 øst







Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 172.3 m²

BRA: 208.5 m²

BTA: 236 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

404 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har gode solforhold og leveres grovplanert med stedlige masser, slik at man selv kan opparbeide utearealet etter eget ønske. Adkomstarealer leveres ferdig opparbeidet med topplag av singel. I andre etasje får kjøkkensonen utgang til en balkong på ca. 8,6 kvm og i tredje etasje får loftstuen utgang til en balkong på ca. 7 kvm.

Begge balkongene leveres med trykkimpregnerte bordkledning og stilig rekkverk i stål og glass. Med over 15 kvm til rådighet blir det plass for sittegrupper, grilling, hyggelige sammenkomster og avslappende stunder i solen. Utebelysning vil sørge for at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

Husfasaden leveres med kledning som er maskinelt beiset før montering på vegg. Overflatebehandling er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Vindusbeslag og lignende leveres i sort utførelse, og taket tekkes med takstein. Det blir levert fem utelamper, fordelt med to ved garasje, én ved inngangspartiet og én ved hver balkong.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i blindvei, i et attraktivt og meget barnevennlig boligområde i Lillestrøm, like øst for sentrum. Lillestrøm barnehage og idylliske Sørumsparken ligger i nabolaget, det er ca. 12 min gange til Vigernes barneskole og ca. 15 min gange til Lillestrøm stasjon - eller ca. 7 min på sykkelen. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 8 min gange fra boligen.

Sørumsparken er en liten idyll med lekeplass, benker, gazebo, trær og plenområder. Forøvrig er det ca. 10 min gange til St. Sunnivas plass, som er en liten perle hvor det legges skøyteis om vinteren. Her kan kalde vinterdager tilbringes med skøyter, kakao, venner og familie. Det er også lysløyper, alpinanlegg og merkede turstier i områdene rundt byen.

Det tar ca. 6 min å sykle til Lillestrøm idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall. I samme området ligger Åråsen stadion, og for den som er glad i golf er det ca. 5 min med bil til Lillestrøm golfklubb sine fasiliteter. For hesteinteresserte kan det anbefales en tur til Sørum Fritidsgård Ridesenter.

Det er ca. 10 min gange til flotte tur- og rekreasjonsområder langs Nitelva, noe som legger til rette for mosjon og hyggelige søndagsturer. Knyt på deg joggeskoene og nyt Lillestrøms mange kultursatsninger på veien. Noen kilometer opp finner du Nebbursvollen Friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m.

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv,

shopping og små spesialbutikker. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, topp moderne kino, samt et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er ett av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Kanalveien og Kiwi Lillestrøm stasjon. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Dessuten er det kort vei til Strømmen Storsenter, som er landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Leiv Eirikssons gate som ligger ca. 8 min gange fra boligen og det ca. 7 min med sykkel til Lillestrøm stasjon. Toget har en reisetid på ca. 10 min til Oslo S og ca. 12 min til Oslo Lufthavn. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Det er ca. 12 min gange til Vigernes barneskole og ca. 30 min gange til Kjellervolla ungdomsskole - eller ca. 9 min på sykkel. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo vgs. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, ca. 15 min unna på sykkel. Nærmeste barnehage ligger ca. 450 m fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Byggemåte

Støpt plate på mark for bolig med radonsperre. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk. Etasjeskiller utføres i trekonstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger kledd med trepanel utvendig. Utvendig fasade leveres med kledning som er maskinelt beiset før montering på vegg. Det vil medføre at det er synlig spiker og at det enkelte steder mangler beis/overflatebehandling. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandling er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Det gis ikke garanti for varighet av denne behandlingen, men behov for ny påføring er mellom ett til tre år. Takverk tekkes med takstein. Vindusbeslag og lignede leveres i farge sort. Utvendig balkong utenfor kjøkken leveres med trekonstruksjon, trykkimpregnerte bordkledning, rekkverk i stål og glass. Innvendige vegger består av stenderverk i tre, isolert og kledd med gipsplater. Isolasjon leveres i henhold til TEK17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Innhold

- etasje: Vindfang, gang/trapperom, bad, vaskerom og soverom.
 - etasje: Trapperom/stue/kjøkken, gang, wc-rom, bad og 2 soverom.
 - etasje: Stue og 2 soverom.
- Annet: Integrert dobbelgarasje med sportsbod.

Standard

Hvorfor kjøpe nytt?
- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års

reklamasjonsfrist.

- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.
- Lavere dokumentavgift.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Kort fortalt

- Prosjektert bolig med høy standard.
- Fliser, eikeparkett og LED-spotter.
- Flere tilvalg for et mer personlig preg.
- Parkering i integrert dobbelgarasje.
- To balkonger med gode solforhold.
- Flislagt vindfang med gulvvarme.
- Kjøkken for kr 120 000,- inkl. mva.
- Lys stue med peisovn og spiseplass.
- Loftstue som gir ekstra spillerom.
- To delikate bad med dusjløsning.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Fem soverom, ett med eget bad.
- Sportsbod på ca. 5 kvm i garasjen.
- Gulvvarme i hele 1. etasje, ekskl. garasje.
- Balansert ventilasjon med gjenvinning.
- Utvendig belysning og frostfri utekran.

Vindfang

Vindfanget og gangen innenfor vil gi et meget godt førsteinntrykk, og en liten forsmak på den gjennomførte standarden som preger boligen. Gulvet i vindfanget får fliser i 60 x 60 cm, type Glade Cinza, de slette veggene males i ønsket farge og det blir to innfelte LED-spotter i himlingen. Varme i gulvet vil tørke effektivt opp etter våt bekledning.

Vindfanget får plass til garderobeløsning og det blir

dør inn til gangen. I tillegg blir det dør ut til garasjen, slik at man kan ta seg tørrskodd til og fra bilen på dager med dårlig vær. Inne i gangen blir det lagt lys enstavs eikeparkett på gulvet og veggene males i ønsket farge. Det blir varme i gulvet og fire innfelte LED-spotter i himlingen.

Det er verdt å merke seg at gulvfliser og eikeparkett kan endres til en annen type som tilvalg. Gangen blir av den romslige sorten, og får dør til bad, vaskerom og et soverom. En åpen tretrapp svinger seg oppover i etasjene. Trappen får lakkerte eiketrinn, hvitmalt vanger og stolper, samt spiler i metall.

Innervegger males i lyse farger som standard. Etter ønske kan man velge mellom totalt fire farger, begrenset til én farge per rom. Videre blir gulvlist, lister rundt dører/vinduer og taklister levert i glatt utforming, hvitmalt fra fabrikk. Alle himlinger leveres med gips som sparkles og males hvite.

Ytterdør leveres fra DDF modell V25G eller lignende, i sort utførelse med klart glass og sort karm. Vrider blir i børstet stål/krom. Innerdører blir hvite, med hvite karmer og dørvridere i blank utførelse. Vinduer leveres med sortmalt inn- og utside fra fabrikk, uten etterbehandling etter montering.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning – et sosialt allrom på over 41 kvm med peisovn og plass til spisebord. Her legges alt til rette for at både familie og venner kan samles til hyggelige stunder. Peisovnen har et tiltalende design med høyt frontglass for godt innsyn til flammene.

Vindusflatene vil fylle rommet med dagslys fra flere retninger og kjøkkensonen får utgang til en balkong

på ca. 8,6 kvm hvor solforholdene kan nytes fullt ut. Her kan alt fra morgenkaffen til større måltider enkelt medbringes ut i det fri.

Stuen får lys enstavs eikeparkett med flytende overgang til kjøkkensonen og de slette veggene blir malt i ønsket farge. Annen type parkett kan leveres som tilvalg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen blir levert av anerkjente Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredning for entreprenørens netto innkjøpspris kr 120 000,- inkludert mva. Eventuelle endringer beregnes med grunnlag i denne verdien, og ventilator inngår i prisen. Det er ikke medregnet hvitevarer, men disse kan kjøpes som tilvalg. Montering av kjøpers egne hvitevarer inngår ikke i leveransen. Armatur leveres i krom og det monteres opplegg for oppvaskmaskin.

Loftstue

Loftstuen blir på over 32 kvm, så her blir det god plass for sofa, tv-løsning og tilhørende møblement. Stuen blir liggende som et trivelig samlingspunkt utenfor to av soverommene og vil gi ytterligere boltreplass. Det kan være godt å ha en ekstra stue å trekke seg tilbake til.

Stuen får lys enstavs eikeparkett og slette vegger malt i ønsket farge. Annen type parkett kan leveres som tilvalg. En stor vindusflate vil sørge for god belysning, og det blir utgang til en solfylt balkong på ca. 7 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Boligen får to delikate bad, et praktisk gjestetoalett med servant og eget vaskerom. Begge badene får fliser i 60 x 60 cm på gulv og vegg av typen Glade

Cinza og dusjsonen får mosaikkfliser. Det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Badene får termostatstyrt gulvvarme, fire innfelte LED-spotter i himlingen og avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Hovedbadet ligger i første etasje med adkomst fra gangen. Baderomsinnredningen blir levert fra Drømmekjøkkenet, det blir hvitt, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med armatur og skjermvegger i klart glass. All armatur på badet leveres i krom.

Bad 2

Det andre badet ligger i andre etasje og tilhører hovedsoverommet. Badet blir likt innredet som badet i første etasje, med baderomsinnredningen fra Drømmekjøkkenet, hvitt, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med armatur og skjermvegger i klart glass. Alle armaturer på badet leveres i krom.

Gjestetoalett

Gjestetoalettet ligger i andre etasje med adkomst fra gangen. Toalettrommet får gulvfliser i 60 x 60 cm type Glade Cinca, og det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Veggene males i ønsket farge. Det blir termostatstyrt gulvvarme og to innfelte LED-spotter i himlingen. Videre blir det innredning med servant, armatur og et vegghengt toalett i hvit utførelse.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i første etasje med adkomst fra gangen og får en romslig utforming. Det blir gulvfliser i 60 x 60 cm, type Glade Cinca, og det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Gulvet får termostatstyrt varme og veggene behandles med våtromsmaling i valgfri farge opptil NCS 4000. Det leveres armatur i krom til innredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Eneboligen får fem gode soverom, fordelt med ett i første, to i andre og to i tredje etasje. Alle rommene får lys enstavs eikeparkett og slette vegger malt i ønsket farge. Annen type parkett kan leveres som tilvalg.

Soverommet i første etasje blir på rett over 11 kvm og får varme i gulvet – for lunhet og litt ekstra komfort. Soverommene i andre etasje blir på ca. 8 og ca. 12 kvm, hvorav det største rommet får eget bad. Begge soverommene i tredje etasje får en meget romslig utforming på over 16 kvm.

Soverommene får plass til garderobe og det blir avsatt plass til garderobe i vindfanget. Det er verdt å merke seg at garderober ikke leveres, da vår erfaring tilsier at mange har gode, personlige preferanser på nettopp dette. Det blir lagringsplass i en sportsbod på ca. 5 kvm innerst i garasjen.

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.

Parkering

Det blir parkering i integrert dobbelgarasje på nærmere 35 kvm med direkte adkomst til vindfanget. Garasjen leveres isolert, med lettisolert stålport i sort utførelse og motorisert åpner. Det blir også biloppstillingsplasser på tomten som leveres ferdig opparbeidet med topplag av singel. Øvrig parkering vil skje etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å

varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

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

Boligen vil bli oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Det blir termostatstyrte panelovner i stue/kjøkken, i soverom i andre etasje og i loftstuen, samt termostatstyrt gulvvarme i hele første etasje, med unntak av garasjen og i bad og wc-rom i andre etasje. I stuen blir det peisovn av type Curve 100 eller tilsvarende.

Luftbehandling vil skje via balansert ventilasjonsanlegg med lokalt aggregat plasseres i teknisk rom eller annet egnet sted. Anlegget vil bidra til både frisk tilluft og et sunt innemiljø. Varmtvannsbereder er på 200 liter og vil bli plassert på vaskerommet. Frostfri utekran plasseres utenfor sportsboden.

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400-2018/NEK399:2018. Vindfang, gang, bad og toalettrom får innfelte LED-spotter i himlingen og det blir montert

utendørs belysning. Ellers leveres det 2 stk. røroppleg for tv/data til stuen og loftstuen. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for tv/radio/telefon. Boligen leveres med ett stk 6 kg pulverapparat og en røykvarsler i hver etasje.

Energikarakter B

Energifarge Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil stipuleres når boligene tas i bruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en

kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 627 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3030/81/627:
12.12.2022 - Dokumentnr: 1409908 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2720
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592

12.12.2022 - Dokumentnr: 1409908 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2720
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

12.12.2022 - Dokumentnr: 1409908 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2720
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592

22.10.1924 - Dokumentnr: 800092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:246

01.01.2020 - Dokumentnr: 1731421 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:627

12.12.2022 - Dokumentnr: 1409863 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2720

Ferdigattest/brukstillatelse

Vil foreligge før overtagelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

585 (Tinglysningsgebyr skjøte)
585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
172 (Panteattest kjøper)
112 500 (Dokumentavgift (tomteverdi: 4 500 000))

113 842 (Omkostninger totalt)

12 703 842(Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsplan er som følger:

Ved kontrakt/overføring av hjemmel til kjøper innbetales kr 4.500.000,-
Ved oppstart av betongarbeider innbetales kr 500.000,-
Ved ferdigstilte betongarbeider innbetales kr 400.000,-
Ved tett hus eks vinduer og takstein innbetales kr 1.800.000,-
Ved hus klart for første gangsopplegg rør og el innbetales kr 1.000.000, -
Ved hus klart for maler og flisarbeider innvendig innbetales kr 1.500.000,-
Ved overtagelse innbetales resterende del av kjøpesummen.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 842

Betalingsbetingelser

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) for å kunne få beløpet utbetalt. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 80.000,- kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no

Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

25.05.2023

Kaares gate 3

Nabolaget Nesgata/Havnegata - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	8 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	25 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 563 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 439 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Kjellervolla skole (8-10 kl.) 493 elever, 27 klasser	8 min 2.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 388 elever, 15 klasser	8 min 4.4 km
Stav skole (8-10 kl.) 407 elever, 15 klasser	11 min 5.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	23 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

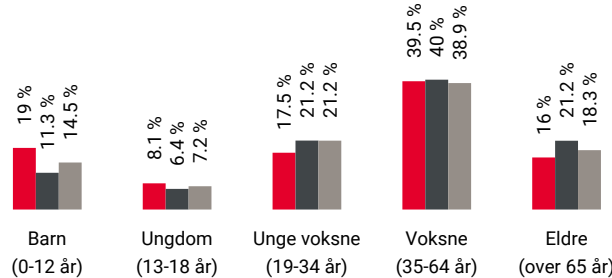


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesgata/Havnegata	955	389
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 18 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Nesgata Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Lillestrøm Stasjon	10 min

Primære transportmidler



1. Tog



2. Sykkel



3. Egen bil



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

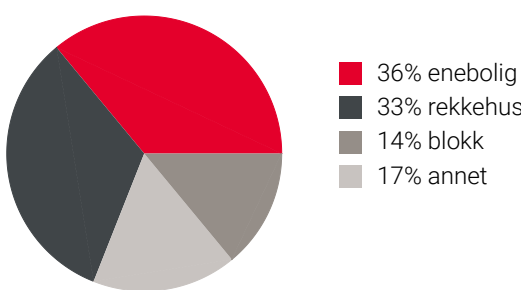


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Øyerens plass - balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Fresh Fitness Lillestrøm	10 min
EVO Lillestrøm	13 min

Boligmasse



«Flott sted å bo!»

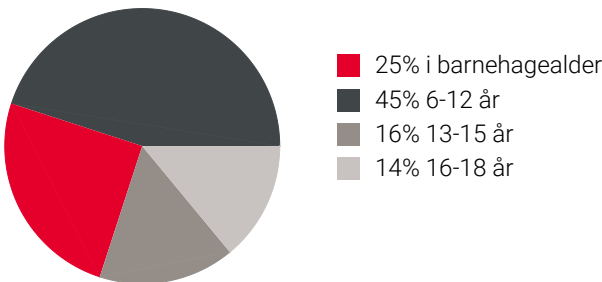
Sitat fra en lokalkjent



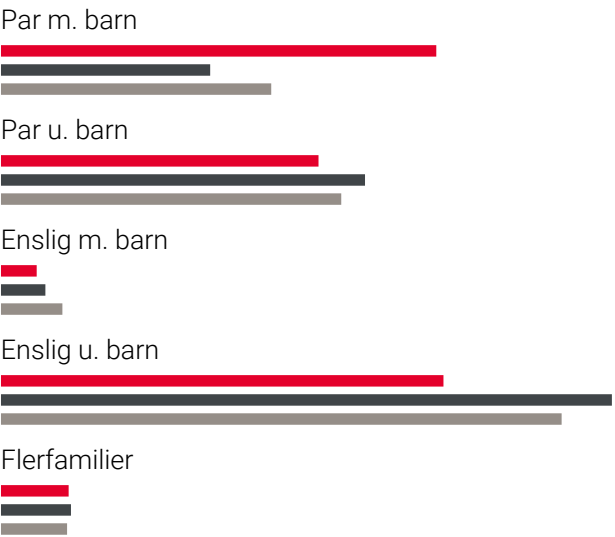
Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	15 min
Apotek 1 Kanalveien	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



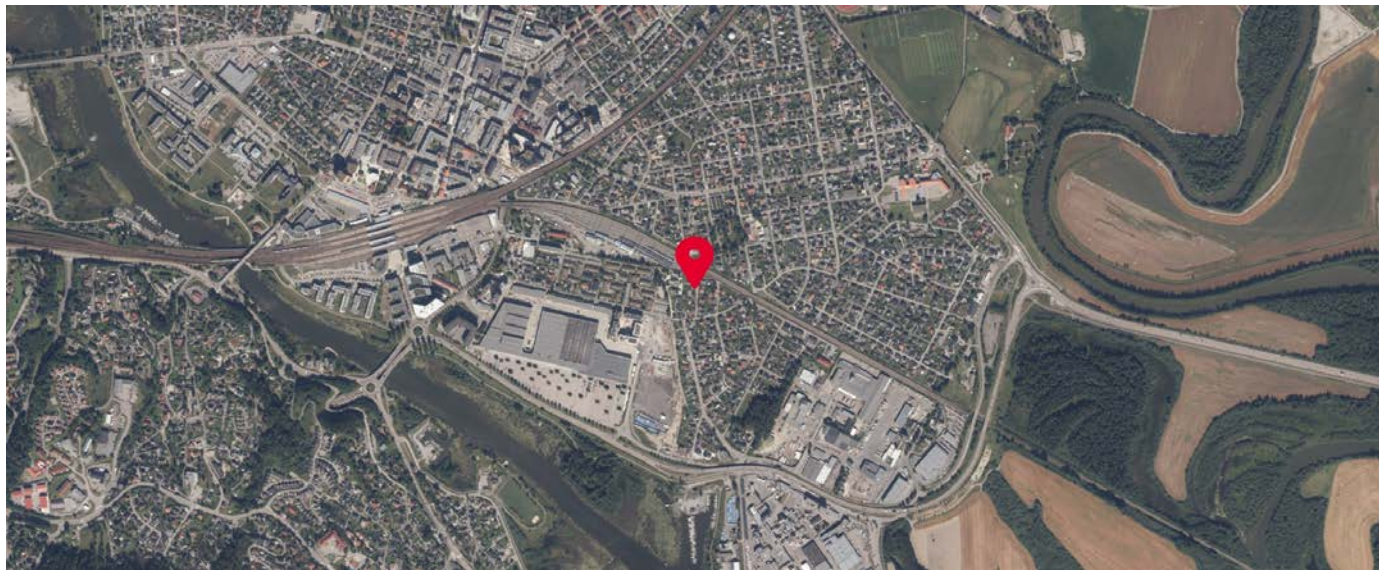
0%	47%
Nesgata/Havnegata	Lillestrøm
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Kaares gate 3 , Lillestrøm

Standardprodukter



Enebolig med dobbel garasje



VEGGER OG GULV



Farger

Innervegger males i lyse farger. Begrenset til en farge pr. rom og totalt 4 farger. Alle tørre rom leveres med 1 stavs eikeparkett

Trapp

Innvendig trapp åpen med hvitmalte vanger og stolper. Spiler i metall, trinn i lakkert eik.



Fliser



Det vil være fliser på gulv og vegger i bad. Standard flis er 60x 60 cm



KJØKKEN OG BAD



Kjøkken- og
badromsinnredning
leveres fra
Drømmekjøkkenet

Trílvsel



INNEDØRER, LISTER OG PEISOVN

DØR



Innvendig dører type
hvit profilert med
hvite karmen og
dørvridere i blank
utførelse.

Peís



Peisovn i sort med høyt
frontglass som gir mye
innsyn til bålet.

Líster

Det leveres listverk i glatt utførelse, hvitmalt fra fabrikk;
gulvlister, rundt dører/vinduer og taklist.



Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

- Bad 1 etg.: Vegghengt dusk med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Vegghengt hvit toalett.
- Vaskerom: Armatur i krom til innredning og opplegg for vaskemaskin, 200 liters varmtvannsbereder.
- Kjøkken: Armatur i krom til innredning og opplegg for vaskemaskin.
- Bad 2 etg.: Vegghengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Vegghengt hvit toalett.
- WC 2 etg.: Armatur til innredning i krom utførelse. Vegghengt hvitt toalett.
- Frostfri utekran som plasseres utenfor sportsbod

ELEKTRO Strøm

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400-2018/NEK399:2018 forskriften. Det vil bli utarbeidet egen punktplan.

Elektrisk anlegg leveres i all hovedsak som skjult anlegg. Enkelte steder, som følge av tekniske installasjoner/konstruksjon, kan åpent anlegg forekomme.

Det leveres:

- 2 stk . downlights i vindfang
- 4 stk. gang 1 etg
- 4 stk. på bad 1. etg
- 4 stk bad 2 etg.
- 2 stk. WC 2 etg

For øvrige leveres ikke belysning innendørs. Det leveres 5 utelamper; 2 stk. ved garasje, 1 stk. ved inngangsparti, 1 stk ved balkong 1. etg og 1 stk ved balkong 2. etg.

Det leveres 2 stk. røranlegg for TV- og d. loftstue. Som tilvalg kan det monteres ek vegger til rom for eventuell fremtidig inst punkt for tv/radio/telefon.



Kaaresgate 3, Lillestrøm



Vi gleder oss til å levere flott bolig i Kaaresgate 3 i Lillestrøm. Boligen leveres nøkkelferdig med en gjennomgående høy standard.

ROMSKJEMA

Navn:
Adresse:
Byggeplass: Kaaresgate 3, Lillestrøm
Etasje: Loft etg.

Rom	Gulv	Type- navn på gulv	Vegg	type - fargekode	Himling	Innerdør
Loftstue 32,4 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	
Gang/trapp 10,7 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	
Soverom 16,2 kvm (H)	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit
Soverom 16,2 kvm (V)	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit

Listverk: Det leveres listverk i glatt utførelse, hvitmalt fra fabrikk, gulvlister, rundt dører/vinduer og taklist
Ingen etterbehandling etter montering, det vil være synlige spiker og gjæringer.
Dørhåndtak: Standard, krom utførelse
Dørkarm: Hvitmalt fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.
Generelt: Se øvrig leveransebeskrivelse vedlagt kontrakt

Dato, signatur kundeDato, signatur entreprenør

ROMSKJEMA

TBA

Gruppen

Navn:

Adresse:

Byggeplass:

Etasje

Kaaresgate 3, Lillestrøm

2.etg.

Rom	Gulv	Type- navn på gulv	Vegg	type - fargekode	Himling	Innerdør
Stue/kjøkken 41,2 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	
Gang 1,5 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	
Soverom 8 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit
Soverom 12,2 kvm	Parkett	1 stavs lys eik	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit
Bad 4,4 kvm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Gips hvitmalt	FM1 hvit
WC 2,4 kvm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit

Listverk:

Dørhåndtak:

Dørkarmer:

Generelt:

Det leveres listverk i glatt utførelse, hvitmalt fra fabrikk, gulvlister, rundt dører/vinduer og taklist

Ingen etterbehandling etter montering, det vil være synlige spiker og gjæringer.

Standard, krom utførelse

Hvitmalt fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.

Se øvrig leveransebeskrivelse vedlagt kontrakt

Dato, signatur kunde

Dato, signatur entreprenør

ROMSKJEMA

TBA

Gruppen

Navn:

Adresse:

Byggeplass:

Etasje

Kaaresgate 3, Lillestrøm

1.etg.

Rom	Gulv	Type- navn på gulv	Vegg	type - fargekode	Himling	Innerdør
VF 3,7 kvm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit glass
Gang 13,1 kvm	Parkett	1 stavs lys eikeparkett	Gips		Gips hvitmalt	
Bad 5,8 kvm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Gips hvitmalt	FM1 hvit
Vaskerom	Fliser	Glade Cinza 60x60 cm	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit
Soverom 11,1 kvm	Parkett	1 stavs lys eikeparkett	Gips		Gips hvitmalt	FM1 hvit

Listverk:

Dørhåndtak:

Dørkarmer:

Generelt:

Det leveres listverk i glatt utførelse, hvitmalt fra fabrikk, gulvlister, rundt dører/vinduer og taklist

Ingen etterbehandling etter montering, det vil være synlige spiker og gjæringer.

Standard, krom utførelse

Hvitmalt fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.

Se øvrig leveransebeskrivelse vedlagt kontrakt

Dato, signatur kunde

Dato, signatur entreprenør



LEVERANSEBESKRIVELSE KAARESGATE 3, LILLESTRØM ENEBOLIG MED DOBBEL GARASJE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, opplysninger som er gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av boligen.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke samsvarer med leveranse. Dette gjelder møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer som fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting osv.

Videre kan vindusplassering i den enkelte enhet avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelige kjøkkentegninger vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Konstruksjon:

Støpt plate på mark for bolig med radonsperre.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk. Etasjeskiller utføres i trekonstruksjon.

Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger kledd med trepanel utvendig. Utvendig fasade leveres med kledning som er maskinelt beiset før montering på vegg. Det vil medføre at det er synlig spiker og at det enkelte steder mangler beis/overflatebehandling. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandling er utført med ett strøk grunning og ett mellomstrøk med farge. Det gis ikke garanti for varighet av denne behandlingen, men behov for ny påføring er mellom ett til tre år.

Takverk tekkes med takstein.

Vindusbeslag og lignede leveres i farge sort.

Utvendig balkong utenfor kjøkken leveres med trekonstruksjon, trykkimpregnerte bordkledning, rekkverk i stål og glass.

Innvendige vegger består av stenderverk i tre, isolert og kledd med gipsplater.

Isolasjon leveres i henhold til TEK17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.



Standard innvendig behandling gulv:

Alle tørre rom leveres med 1-stavs parkett i lys eik. Annen type parkett kan leveres som tilvalg. Fliser på alle bad, WC, vaskerom og entré leveres med Glade Cinza 60x60 cm. Dusjsone på alle bad leveres med mosaikk. Andre fliser kan leveres som tilvalg.

Vegger:

Vegger males i valgfri farger opptil NCS 4000. Det kan velges mellom 4 NCS farger, begrenset til én farge pr. rom. På alle bad leveres Glade Cinza 60x60x cm, det blir tilbudt alternative fliser som tilvalgsmulighet. Vaskerom behandles med våtromsmaling i valgfri farge opptil NCS 4000. Garasje/sportsbod leveres som ubehandlet. Malerarbeider utføres etter NS3490-K2

Himlinger:

Himlinger leveres med gips som sparkles og males hvite. Det er ikke medregnet overflatebehandling i himlinger i utvendige boder, garasjer eller sportsboder. Malerarbeider utføres etter NS3490-K2

Nedforet himlinger:

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedførede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Vi gjør oppmerksom på at innkassinger ikke er vist på prospekttegningene.

Innredning – generelt:

Alle innredninger leveres med standard høyde.

Innredninger:

Kjøkkeninnredning leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredning for entreprenørs netto innkjøpspris kr 120 000.- inkludert mva. for hovedkjøkken. Eventuelle endringer beregnes med grunnlag i denne verdien. Kjøkkenventilator inngår i prisen for innredningen. Det er ikke medregnet hvitevarer, men disse kan kjøpes som tilvalg. Montering av kjøpers egne hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Baderomsinnredninger leveres fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger innredninger for entreprenørs netto innkjøpspris inkl. mva.

Innkjøpspris for de ulike innredningene er som følger:

- Bad 1 etg kr. 15 000
- Vaskerom kr. 11 000
- Bad 2 etg kr. 15 000
- Wc 2 etg. kr. 10 000

Garderobeskap er ikke medregnet i leveransen. Det presiseres at evt. forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.



Dører:

Innvendige dører type hvit profilert fra DDF modell FM1 eller lignende, med hvite karmen og dørvidere i blank eller børstet utførelse. Det gjøres oppmerksom på at dører leveres med spalte (eller flat terskel) for ventilasjon.

Ytterdør leveres fra DDF modell V25G eller lignende, som sort med klart glass og sort karm. Vrider i børstet stål/krom.

Sanitær:

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjent leverandør med ett-greps blandebatterier.

Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

- Bad 1 etg: Vegghengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Vegghengt hvitt toalett.
- Vaskerom: armatur i krom til innredning og opplegg for vaskemaskin, 200 liters varmtvannsbereder
- Kjøkken: Armatur i krom til innredning og opplegg for oppvaskmaskin
- Bad 2 etg: Vegghengt dusj med dusjgarnityr og armatur, dusjvegger i klart glass med skinner og armatur til innredning. Alt i krom utførelse. Vegghengt hvitt toalett.
- WC 2 etg.: Armatur til innredning i krom utførelse. Vegghengt hvitt toalett.
- Frostfri utekran som plasseres utenfor sportsbod.

Vinduer/vindusdører:

Vinduer leveres iht. varmetapsberegning for tiltaket. Karmen leveres i sortmalte, inn og utside, fra fabrikk uten etterbehandling etter montering.

Listverk og utforinger:

Det leveres listverk i glatt utførelse, hvitmalt fra fabrikk; gulvlister, rundt dører/ vinduer og taklist..

Det er synlige spiker og gjæringer. Det inngår ikke etterbehandling av listverk etter montering.

Det kan forekomme noen glipper mellom listverk og vegg som følge av sparklet vegger.

Innvendige trapp:

Innvendig trapp leveres åpen med hvitmalte vanger og stolper, spiler i metall, trinn i lakkert eik.

Det er ikke medregnet etterbehandling etter montering.

Innervegger:

Delevegger leveres som isolerte lettvegger.

Diverse utstyr:

Brannslukningsutstyr leveres til forskrifter. Boligen leveres med brannslukningsapparat,

6 kg pulverapparat, og en røykvarsler i hver etasje.

Ventilasjon:

Det vil bli montert balansert ventilasjon med lokalt aggregat. Avtrekk via kanaler over tak, eller i fasaden. Aggregat til ventilasjon plasseres i teknisk rom eller annet egnet sted.

Elektrisk:

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400-2018/NEK399:2018 forskriften. Det vil bli utarbeidet egen punktplan for hver leilighet. Elektrisk anlegg leveres i all hovedsak som skjult anlegg. Enkelte steder, som følge av tekniske installasjoner/konstruksjon, kan åpent anlegg forekomme.

Det leveres downlights i følgende rom:

- 2 stk. entre
- 4 stk. i gang 1.etg.
- 4 stk. bad 1.etg.
- 4 stk. bad 2.etg.
- 2 stk WC 2.etg.

For øvrige leveres ikke belysning innendørs. Det leveres 5 stk utelamper; 2 stk ved garasje 1 stk. ved inngangsparti, 1 stk. ved balkong 2.etg. og 1 stk. ved balkong 3.etg.

Det leveres 2 stk. røranlegg for TV- og data til stue 2 etg og loftstue. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for tv/radio/telefon.

Oppvarming:

Det leveres termostatstyrte varmekabler i alle innvendige gulv i 1. etg, (ikke garasje) samt termostatstyrte varmekabler på gulv i bad og WC i 2.etg. Det leveres termostatstyrte elektriske panelovner på stue/kjøkken, soverom i 2. etg. og loftstue.

Det leveres peisovn, Curve 100 eller tilsvarende i stue tilkoblet stålpipes.

Tegninger av tekniske anlegg:

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Parkering:

Boligen leveres med dobbel garasje integrert i huset. Garasjen leveres isolert, med lettisolert stålpport inkl. elektrisk åpner. Garasjeport leveres sortmalt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis garanti for solblekning av sortlakkert port.

Utomhusarbeider:

Nødvendige grave og oppfyllingsarbeider for plate på mark og grøfter for ledningsnett, vann og avløpsanlegg.

Adkomstarealer og biloppstillingsplasser leveres ferdig opparbeidet med topplag av singel.

Utomhusarealer leveres grovplanert med stedlige masser.

Det er ikke medregnet støtemurer eller andre utomhus anlegg som ikke er vist på tegning eller beskrevet i herværende leveranse.



Generelt

Boligen leveres i henhold til vedlagte plan og fasadetegninger, samt herværende beskrivelse. Møbler, utstyr og lignende som er inntegnet på tegningen, men ikke nevnt i beskrivelsen, inngår ikke i leveransen. Repos foran inngangsdør i trykkimpregnert trevirke eller ubehandlet betong er medtatt i leveransen, dersom det er påkrevd i forhold til høyde mot terreng. Utvendig terrasse på bakkeplan inngår ikke i leveransen. Postkasse, husnummerskilt, søppelkasse og lignende inngår ikke i leveransen. Huset prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift TEK17.

Tilvalgsmuligheter:

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer/og eller tilvalg i.h.t. bustadsoppføringslova. Selger vil gjøre prising av dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 25%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko. Ved eventuelle ønsker om endring av innvendig planløsning (flytting av vegg, ekstra vegg, endre slagretning på dører osv.) vil det tilkomme en kostnad på 5000.- for tegningsendring. Den faktiske kostnaden på endringen vil komme i tillegg til denne kostnaden.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør.

Overtakelse/FDV dokumentasjon

Kjøper aksepterer at endelig overtagelse vil bli varslet senest 6 uker før overlevering. Kjøper vil ved overtagelse få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

Boligen leveres rengjort i form av såkalt ”byggvask”. Kjøper må påregne nødvendig finrengjøring. Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

Forbehold:

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten av den generelle standarden forringes.

Skedsmokorset 25.01.2023

Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014

Bygningsbeskrivelse, adresse:	1010-23 Kaares gate 3	Byggear 2023. Kunde/ref:	TBA prosjekt AS
Lokalt klima:	Oslo		(Landlig / Lave trær / boligstrøk / jordbruk)
Type kontrollberegning:	Energimerke		Hele bygningen er beregnet
Beregning utført av:	Dakark AS		v/ MH

SENTRALE INNDATA FOR ENERGIBEREGNINGEN, dokumentert iht. NS 3031:2014 Tillegg J:			
Størrelser	Inndata	Dokumentasjon	
Bygningskategori	Småhus	Enebolig (1 boenhet)	
Arealer [m²]	Yttervegger	188 m²	bl.a. Bindingsverk 36 mm (småhus), 150 + 50 mm
	Tak	96 m²	bl.a. I-profil sperrer, 300 mm isolasjon kl.34, varm loft
	Gulv	80 m²	bl.a. Betongdekke, 250 mm EPS dremsplate kl.38
	Vinduer, dører, og glassfelt	46 m²	bl.a. TEK17 energitiltak, vindu inkl. karm
Oppvarmet del av BRA (A _B) [m²]		172 m²	-
Oppvarmet luftvolum (V) [m³]		405 m³	-
U-verdi for bygningsdeler [W/(m²·K)]	Yttervegger	0,2 W/(m²K)	bl.a. 150 + 50mm glava proff 34 + 12mm trefiberplate
	Tak	0,12 W/(m²K)	bl.a. Glava konstruksjoner mars. 2021
	Gulv	0,14 W/(m²K)	bl.a. SINTEF Byggforsk Ucalc
	Vinduer, dører, og glassfelt	0,84 W/(m²K)	bl.a. EMS standardverdi
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (γ _{win})		27 %	-
Normalisert kuldebroverdi (Ψ") [W/(m²·K)]		0,05	Kuldebro-rapport xx, dato dd.mm.yyyy
Normalisert varmekapasitet (C") [Wh/(m²·K)]		32	-
Lekkasjetall (n ₅₀) [1/h]		0,7	Rapport xx.xx.xx.
Temperaturvirkningsgrad (η _T) for varmeveksler		85,0 %	-
Arsmiddel temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring (men ikke tillufttemperatur-		84,8 %	Avkast>-10°C, Tilluft=18°C.
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder, i driftstiden [kW/(m³/s)]		1,5	Mek. balansert ventilasjon
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder, utenom driftstiden [kW/(m³/s)]		-	-
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde i driftstiden (V _{me} /A _B) [(m³/h)/m²]		1,2	Luftlekkasjer (dvs. infiltrasjon) utgjør ca. 0,12 (m³/h)/m² i tillegg
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde utenom driftstiden (V _u /A _B) [(m³/h)/m²]		-	-
Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet		86 %	-
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) [W/m²]		30,0	Ingen nattsinking
Settpunkt-temperaturer for romoppvarming [°C]		21	Ventilasjonsluft settpunkt: 18/18°C sommer/vinter
Arsgjennomsnittlig effektfaktor for kjølesystemet		-	-
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling [W/m²]		-	-
Settpunkt-temperaturer for kjøling [°C]		-	-
Spesifikk pumpeeffekt (SPP) [kW/(l/s)]		-	ingen pumper
Driftstid for oppvarming, kjøling, lys, utstyr, varmtvann / ventilasjon / personer		16 / 24 / 24 timer/døgn	Hhv. 7 døgn/uke og & 52 uker/år, if. NS 3031
Spesifikk effektbehov for belysning i driftstiden [W/m²]		1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra belysning i driftstiden (q"_{lys}) [W/m²]		1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for utstyr i driftstiden [W/m²]		3,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra utstyr i driftstiden (q"_{uts}) [W/m²]		1,80	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for varmtvann i driftstiden (q"_{w}) [W/m²]		5,10	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden [W/m²]		0,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra personer i driftstiden (q"_{pers}) [W/m²]		1,50	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Total solfaktor (g _T) for vindu og solavskjerming (N/Ø/S/V/Tak)		0,51/0,51/0,342/0,381/-	Beregnet iht. EN 13363-1. Manuell (ute) solskjerming.
Gjennomsnittlig karmfaktor (F _F)		0,26	-
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nære bygninger, vegetasjon, og eventuelle bygningsutspring		0,75	-

KONKLUSJON FRA KONTROLLBEREGNINGEN:
► Boligen har energikarakter B (oransje oppvarmingskarakter)

torsdag 25. mai 2023

dato

underskrift

Perspektivtegning: 42647/2/2 Kjøkken - Alternativ 1 - STANDARD
Prosjekt: TBA Prosjekt AS - Kaaregate 3

Skrevet ut: 27.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Myrtrzen, Svein Side:1 (1)

Perspektivtegning: 42647/8/1 WC 2. etg - Alternativ 1 - STANDARD
Prosjekt: TBA Prosjekt AS - Kaaregate 3

Skrevet ut: 28.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Myrtrzen, Svein Side:1 (1)

Perspektivtegning: 42647/5/1 Vaskerom - Alternativ 1 - STANDARD
Prosjekt: TBA Prosjekt AS - Kaaresgate 3

Skrevet ut: 28.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Myrtrzen, Svein Side:1 (1)

Perspektivtegning: 42647/7/2 Bad 2. etg - Alternativ 1 - STANDARD
Prosjekt: TBA Prosjekt AS - Kaaresgate 3

Skrevet ut: 28.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Myrtrzen, Svein Side:1 (1)

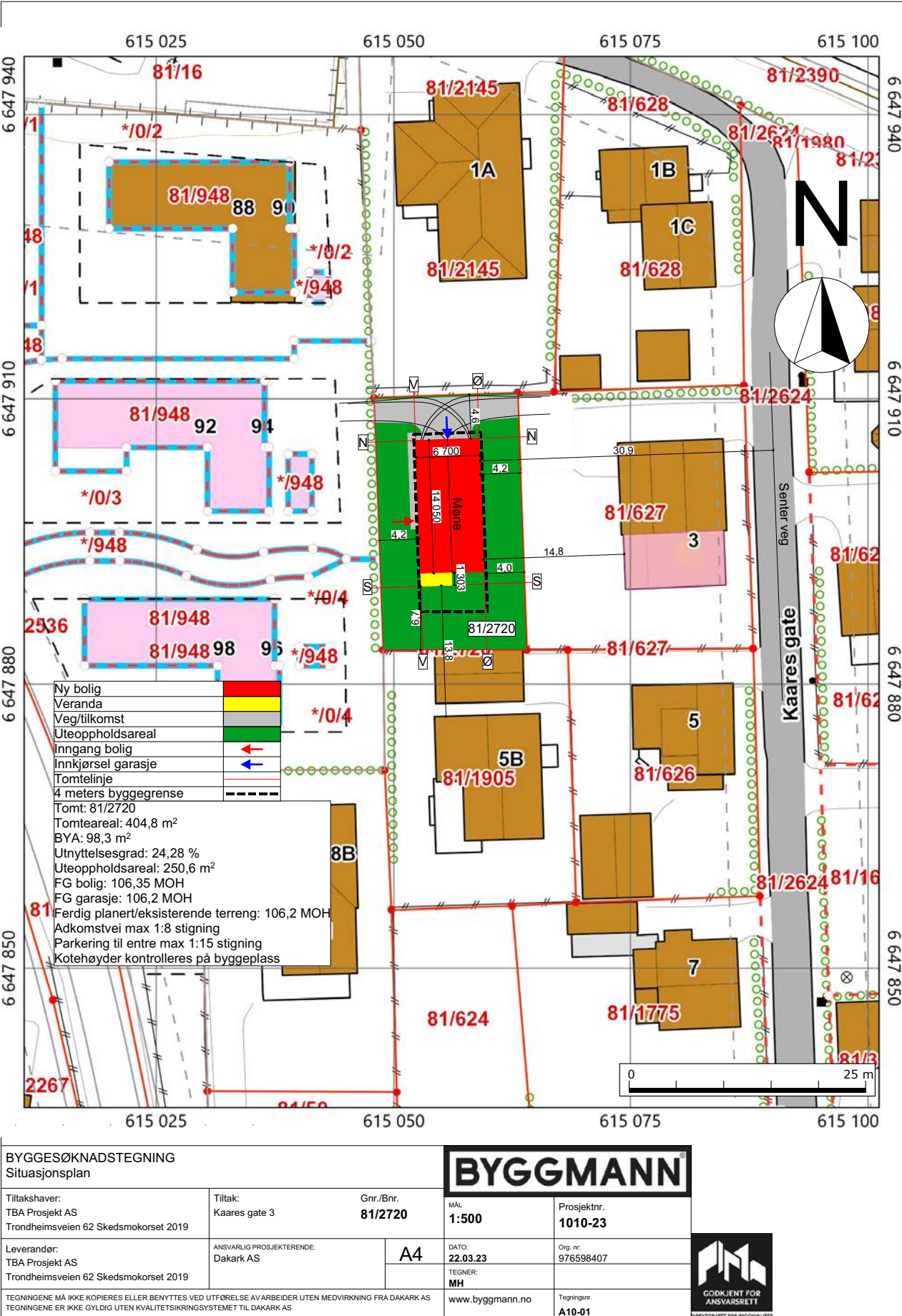
Perspektivtegning: 42647/6/1 Bad 1. etg - Alternativ 1 - STANDARD
Prosjekt: TBA Prosjekt AS - Kaarsgate 3

Skrevet ut: 28.02.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Myrtrøen, Svein Side:1 (1)



KJØPEKONTRAKT ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

(Overskjøting og oppgjør for tomt og deretter delbetaling)

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 981129792

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

TBA Prosjekt AS	Org.nr: 991 713 867
Trondheimsveien 62	Tlf: 994 78 650
2019, Skedsmokorset	E-post: roger@tbe.as

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter «eiendommen».

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra Kaares gate 3, gnr. 81, bnr. 627 (Ideell andel 1/1) i Lillestrøm.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Elias Kollstrøm født.08.08.1992
Fawad Ahad Naimy født.26.03.1992

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 12 590 000 kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Ved kontrakt/overføring av hjemmel til kjøper	kr	4 613 842
Ved oppstart av betongarbeider	kr	500 000
Ved ferdigstilte betongarbeider	kr	400 000
Ved tett hus eks vinduer og takstein	kr	1 800 000
Ved hus klart for første gangsopplegg rør og el	kr	1 000 000
Ved hus klart for maler og flisarbeider innvendig	kr	1 500 000
Ved overtagelse innbetales resterende	kr	2 890 000

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	12 590 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi kr 4 500 000)	112 500,-
Totalt	12 703 842,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og kjøper vil være ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1271 32 97087**, Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand og merkes med: 110623009724.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

For tomten:

Kjøper betaler kjøpesummen for tomt som beskrevet i punkt 2 senest en - 1 - uke etter kontraktsmøte, hvoretter eiendomsretten til tomten går over til kjøper. Rådigheten over kjøpesummen for tomten går over til selger så snart tomten er tinglyst i kjøpers navn, uten andre heftelser enn de som eventuelt er avtalt å følge med.

For boligen:

Kjøper betaler ingen del av kjøpesummen for boligen som skal oppføres på tomten før skjøtet for tomten er tinglyst i avtalt stand. Når skjøtet er tinglyst i avtalt stand, betaler kjøper restkjøpesummen etter hvert som byggeprosessen skrider frem og verdien som er tilført kjøpers tomt tilsvarer betalingene fra kjøper. Minst 10 % av kjøpesummen ("Restkjøpesummen") skal gjenstå å betale ved overtakelse av boligen. Restkjøpesummen skal være innbetalt til megler senest samtidig med overtakelsen.

Kjøpers betalingsplikt inntre når garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Garanti skal stilles straks avtale er inngått eller når forbeholdene er bortfalt.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved kontraktsinngåelse må selger stille garanti for beløpet etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1271 32 97087, Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, merkes med: 110623009724 , og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle

transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantgjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand. som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (kjøpesum for tomten, kjøpesum for boligen og omkostninger). Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør for tomten, inklusive omkostninger, i henhold til punkt 2 og 4 ovenfor.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 1.kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova §15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varslng ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres iht. beskrivelse.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 100.000,- (inkl. mva).

20. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

22. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetng som rett vernetng for tvister etter denne kontrakt.

23. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift, datert 21.03.2023

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____ 25.05.2023

TBA Prosjekt AS v/Roger Kristian Karlsen

Selger

side 11 av 11

Kjøper



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kaares gate 3
2004 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Oppdragsnummer: 1106230097

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@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: 25.05.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon