



aktiv.

Løvsangerbakken 28D, 2032 MAURA

**Pen og velholdt 3-roms
selveierleilighet i 1. Etasje på
bakkeplan | Flott oppgradert
kjøkken| Stor terrasse og carport!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 96 690,-
Total ink omk.: Kr 3 386 690,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Erlend Struksnæs Lundring

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total: 75/80 m²
Tomtstr.: 1647.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 74
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1205240014

Flott selveierleilighet i 1. Etasje på bakkeplan med attraktiv beliggenhet!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vibeke Voksøy har gleden av å presentere Løvsangerbakken 28D! En flott og nylig oppgradert 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Maura i Nannestad kommune. Leiligheten ligger i 1. Etasje på bakkeplan og er bestående av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to romslige soverom. Leilighetens innvendige flater er betydelig oppgradert i samtlige rom. Godt med lagringsplass i både innvendig bod og sportsbod. Du har også et flott uteareal med en stor og solrik sørvestvendt terrasse. Det disponeres privat carport.

Her bor du landlig med fine tur- og rekreasjonsområder, men med samtidig nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Med kort vei til Oslo Lufthavn, er området også ypperlig for pendlere.

Husk visningspåmelding- velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	46
Vedtekter for sameiet	51
Husordensregler for sameiet	57
Info fra kommunen	61
Nabolagsprofil	69
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 37 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2, bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse på 37m² med adkomst via stue.

Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1647.8 m²

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til carportanlegg og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig, men samtidig sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Maura i Nannestad kommune. Her bor du landlig med fine tur- og rekreasjonsområder, men med samtidig nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Du finner tre barnehager i nærheten av boligen, Maura, Bjerke- og Solheim barnehage, som alle ligger i under 3 kilometers avstand fra leiligheten. Nærmeste barneskole er Maura skole, som kun ligger i overkant av en 15 minutters spasertur unna. Det er skolebussordning til Nannestad ungdomsskole og flere videregående skoler i nærliggende områder. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Maura og Coop Extra Bjerke. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her ligger Rema 1000, blomsterbutikk, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Det er heller ikke lange veien inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker og diverse tjenester.

Området er også godt egnet for deg som pendler. En liten kjøretur unna ligger Dal togstasjon, som har hyppige avganger inn til Jessheim, Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Herfra går togene to ganger i timen, og bruker knappe 50 minutter inn til Oslo. Det er også kun 18 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også reise kollektivt fra Kløvberget busstopp.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for alle aldre dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkel tur unna, byr på rike muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Ved tilstrekkelig snømengde prepareres det også skiløyper. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalsjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalsjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig og tett på flott natur, men likevel ha daglige fasiliteter godt tilgjengelig.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Flermansbolig over 2 etasjeplan og loft, oppført i 2001. Leiligheten ligger i 1. Etasje. Byggingen har saltak tekket med takstein. antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Montert og tilkoblet kran/avløp på kjøkken. Installert WaterGuard vannstoppesystem.

Halvorsen Rørservice AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Montert ny sikring/kurs.

Sigvartsen Elektro AS.

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

Utført EL-tilsyn desember 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Skiftet terrassebord på hele terrassen sommeren 2023.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Vedtatt endring og etablering av hekk på fellesområdet i regi av sameiet.

21. Er det foretatt radonmåling?

Tidligere eier har utført radonmåling i stuen i desember 2009-februar 2010.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Innvendig bod, samt disponibel sportsbod.

ENTRÉ

Det første som møter deg når du kommer inn i leiligheten er en lys og innbydende entré. Entréen har praktiske varmekabler i gulv og ellers godt med plass til oppbevaring av sko og annet yttertøy. For ytterligere oppbevaringsmuligheter har leiligheten innvendig bod, samt disponibel sportsbod. Fra entréen følger praktisk adkomst til leilighetens soverom og bad.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen og fremstår som gjennomført og romslig. Tidsriktig og moderne kjøkkeninnredning fra KVIKK (2021) bestående av sorte folierte fronter og skuffer, laminat benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer. De integrerte hvitevarene inkluderer stekeovn,

induksjonkoketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er plass til spisegruppe om ønskelig.

STUE

Romslig og tiltalende stue med god plass til sofagruppe av valgfri størrelse. Stuen har en ellers hyggelig atmosfære med godt lysinnslipp, samt en flott peisovn. Perfekt til kaldere vinterdager! Fra stuen følger utgang til en sørvestvendt terrasse på hele 37 kvm. Utearealet fremstår usjenert og med god plass til diverse møblering.

BAD

Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant med underskap og speilskap, vegghengt dusj med svingbar glassdør i herdet glass og toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin og ellers godt med oppbevaringsplass.

SOVEROM

Leiligheten er bestående av to soverom, som begge er av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement, samt tilknytning til innvendig bod for ytterligere oppbevaring. Soverom 2, også med plass til dobbeltseng, er godt egnet som barnerom, gjesterom eller kontor. Alt etter behov!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom: Bad: Overflate vegger og himling

Flisevegger og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noe bruksslitasje.

- Våtrom: Bad: Overflate gulv

Flisegulv har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk.

- Våtrom: Bad: Membran, tettesjiktet og sluk

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran.

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan hende at det ligger en underliggende membran under støp.

- Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- VVS: Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebyr, dette

anbefales.

- VVS: Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold har fått TG3.

Se eierskifterapport vedlagt i salgsoppgaven for nærmere beskrivelser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

- Montert nytt kjøkken i 2021. (Egeninnsats).
- Montert og tilkoblet kran/avløp på kjøkken. Installert Waterguard vannstoppesystem, utført av Halvorsen Rørservice AS.
- Hesparklet og malt vegger og tak/himlinger i stue/kjøkken, gang/entre og på ett soverom i 2020. (Egeninnsats).
- Lagt nytt laminatgulv i 2020. (Egeninnsats).
- Montert ny sikring/kurs, utført Sigvartsen Elektro AS.
- Utført EL-tilsyn desember 2023.
- Skiftet terrassebord på hele terrassen sommeren 2023. (Egeninnsats).

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Parkering

Det følger parkering i disponibel carport til leiligheten.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes av panelovner og varmekabler i gulv i entre og bad.
Peisovn i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 246

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det oppgitte beløpet er beregnet prognose for inneværende år.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær

Kr 637 484

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 422 438

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Det er installert vannmåler.

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, brøyting, vedlikehold og nødvendig utstyr til drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Sameiet

Sameienavn

Løvsangerbakken 28 sameie

Organisasjonsnummer

919 688 203

Om sameiet

Løvsangerbakken 28 sameie består av 6 seksjoner på eiendommen Gnr. 131, Bnr. 74 i Nannestad kommune.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Ta kontakt med megler for informasjon vedrørende vedtekter/husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Løvsangerbakken 28 sameie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 74, seksjonsnummer 2 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.10.2000 - Dokumentnr: 11417 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Panterett til sameiet for kr 20.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.06.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen er regulert til "Reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen Lauvåslia deler av G.NR/BR.NR: 131/10. 131/7, 260 og 129/37 i Maura.

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen er tillatt, men skal godkjennes av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

3 290 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,00))

96 690,- (Omkostninger totalt)

3 386 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 690

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger/overtakelse kr 2 500 ((2 første er inkludert). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler/Daglig leder
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

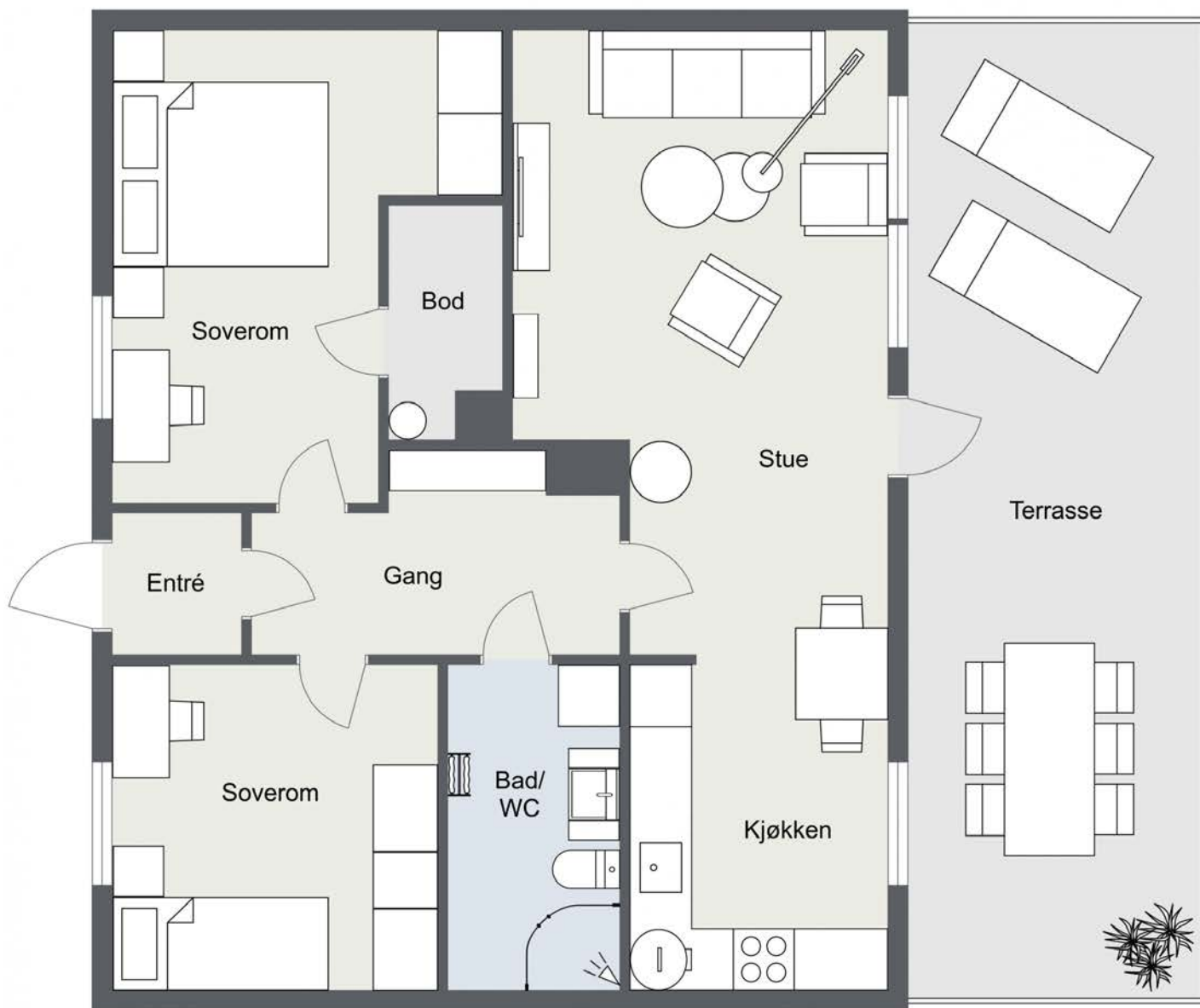
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

13.02.2024

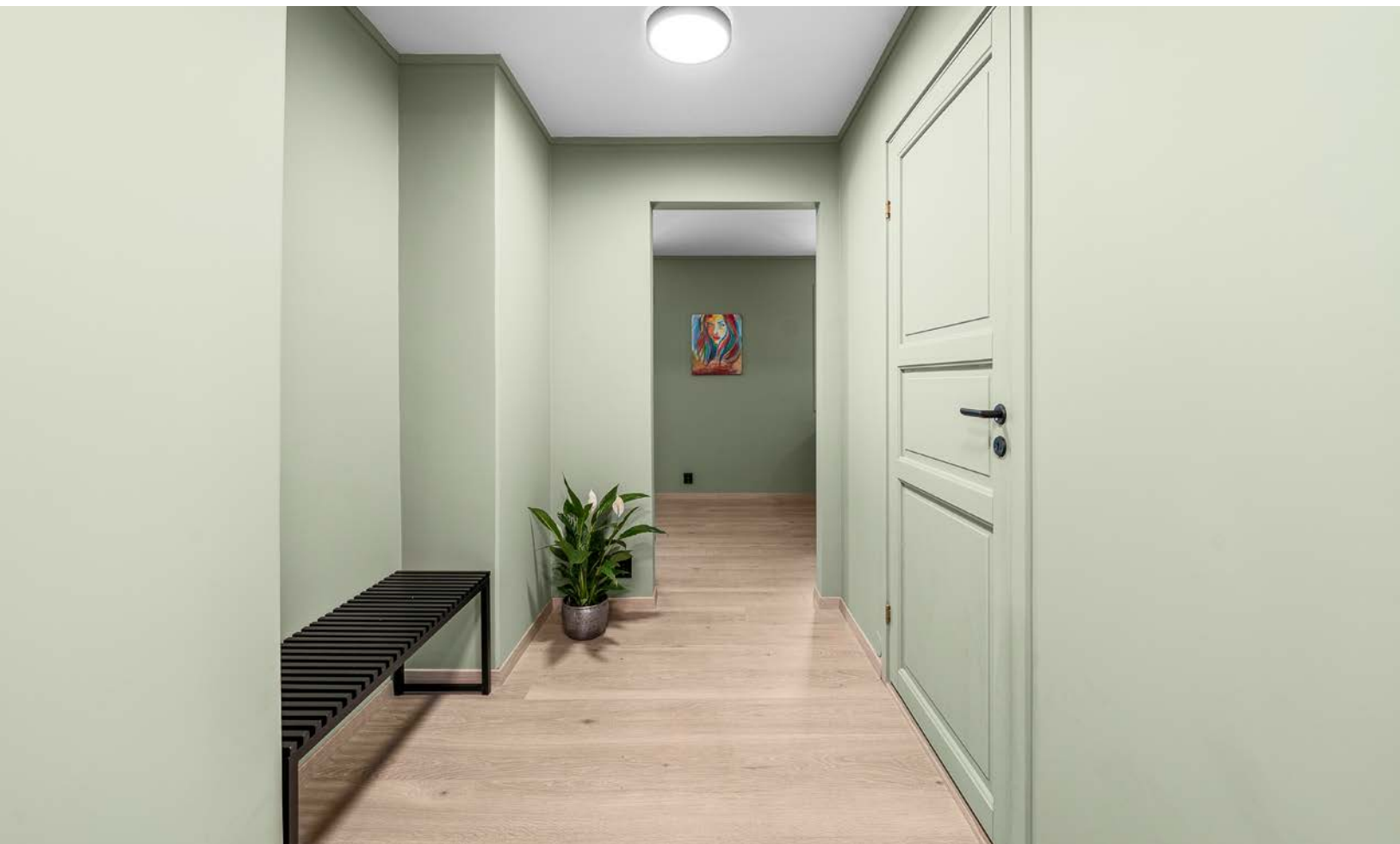


1. Etasje

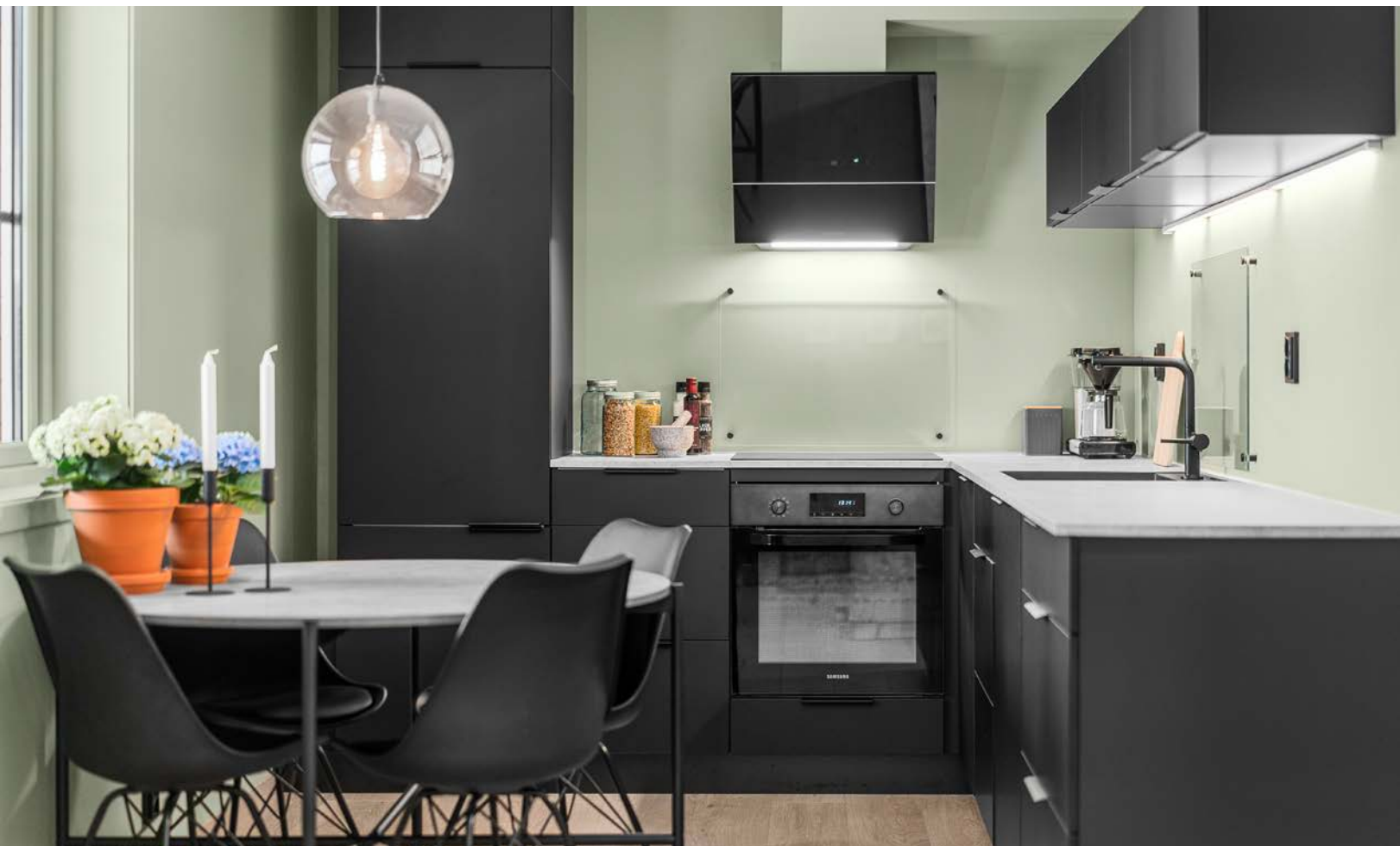


Flvtende film

ENTRÉ



KJØKKEN



STUE



SOVEROM





BAD

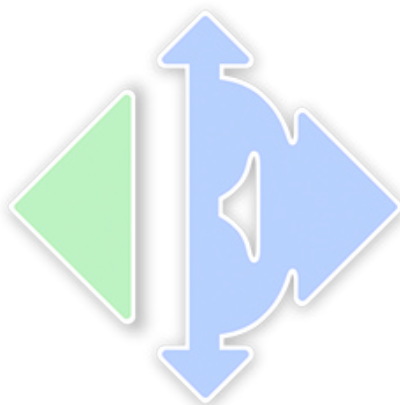


UTEAREAL



Vedlegg

Leilighet
Løvsangerbakken 28 D
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 13/02/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:131, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Erlend Struksnæs Lundring
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2001
Tomt:	Felleseie tomt 1 647,8 m²
Kommune:	3036 Nannestad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erlend Struksnæs Lundring
Befaringsdato:	12.02.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til carportanlegg og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermansbolig over 2 etasjeplan og loft, oppført i 2001. Leiligheten ligger i 1.Etasje. Byggingen har saltak tekket med takstein. antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermansboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten holder en grei standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Se punkter i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Løvsangerbakken 28 sameie.
Organisasjonsnr: 919 688 203.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 13.02.2024.
Tidligere tilstandsrapport 06.11.2019.
Byggetegninger.
Megler (meglerpakken) 08.02.2024.
Egenerklæringsskjema 12.02.2024.
Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 06.02.2024.
Kvittring på utført rørleggerarbeid utført av Halvorsen Rørservice AS den 06.08.2020.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Fliser, malt strie, helparklet og malt gips.

Tak/himlinger. Malt strie, helparklet og malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Montert nytt kjøkken i 2021. (Egeninnsats).

Montert og tilkoblet kran/avløp på kjøkken. Installert Waterguard vannstoppesystem, utført av Halvorsen Rørservice AS.

Helparklet og malt vegger og tak/himlinger i stue/kjøkken, gang/entre og på soverom 2 i 2020. (Egeninnsats).
Ikke helparklet soverom 1.

Lagt nytt laminatgulv i 2020. (Egeninnsats).

Montert ny sikring/kurs, utført Sigvartsen Elektro AS.

Utført EL-tilsyn desember 2023.

Skiftet terrassebord på hele terrassen sommeren 2023. (Egeninnsats).

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 600.- pr. md.

Inkluderer:

Bygningsforsikring, brøyting, vedlikehold og nødvendig utstyr til drift.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	75			37	72	3
SUM BYGNING	75			37	72	3
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. 75m2.

BRA-e:

Sportsbod med utvendig adkomst. 5m2.

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):

Snø og 6 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 12.02.2024.

Det var begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasser/balkong og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og lignende er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Merknader om andre rom:

Sportsbod med utvendig adkomst. TGIU

Parkering i felles carportanlegg. TGIU

Sportsbod og carportanlegg er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Andre merknader:

Leiligheten oppvarmes av panelovner og varmekabler i gulv i entre og bad.

Peisovn i stuen.

Tilstede ved befaringen:

Hjemmelshaver: Erlend Struksnæs Lundring.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal--og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 75m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m². Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 80m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 37m². Terrasse.

P-rom: 72m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m². Bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,43m.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

13/02/2024



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt strie.

Bad fra byggeår inneholder:
 Vegghengt dusj med to-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
 Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
 Vegghengt speilskap med lys.
 Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
 WC på sokkel.

Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Flisevegger og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noe bruksslitasje. TG2

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1

Flisegulv har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Ukjent om det er membran.
Sluk i dusjsone.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Det ble boret hull fra gang da dette var det mest egnede stede og ikke direkte bak vanninstallasjon mellom kjøkken og bad, grunnet at rør føres igjennom kjøkkenvegg, det er høy mulighet for å skade rør ved en hull boring der.

Se punkt 1.1.1 og 1.1.2 om fuktmåling.

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan hende at det ligger en underliggende membran under støp.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkeninnredning fra 2021 inneholder:

Kjøkkeninnredning fra KVIKK med sort folierte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Garderobeskap på soverom.

Bod inneholder:

BEAM sentralstøvsuger. Se punkt 7.

Merknader: Vegger, tak/himlinger og gulv i øvrige rom fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass fra 2000.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass fra 2000.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdør med malte trerammer har glassfelt antatt fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige malte/lakkert profilerte dører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, Ingen avvik. TG1

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

Ytterdør og innvendige dører er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: Terrasse.

Terrasse på 37m2 med med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegger.

Merknader: Terrassebord er i trykkipregnet materialer, det er ett behov for behandling i nær fremtid.

Normal alder og værslitasje. TG1

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC på sokkel på bad.
 Sluk på bad.
 Hovedstoppekransen plassert under kjøkkenbenk.
 Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.
 Opplegg for vaskemaskin på bad.
 Utekran. TGIU.

Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Merknader: Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.
 TG1

Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert mer en sin forventet levetid og derfor satt tilstandsgrad TG2.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebyr, dette anbefales.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og vindusspalter. Naturlig ventilasjon på bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

12 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Eier/hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 06.02.2024.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag, vegg mellom entre, gang og liten vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Innebod er flyttet.

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Tidligere eier har utført radonmåling i stuen i desember 2009-februar 2010. Måleverdi 180.

Vedtatt endring og etablering av hekk på fellesområdet i regi av sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flisevegger og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noe bruksslitasje. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisegulv har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig manskjett under klemring i sluk, det kan hende at det ligger en underliggende membran under støp.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid og derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240014	

Selger 1 navn
Erlend Struksnæs Lundring

Gateadresse	
Løvsangerbakken 28D	

Poststed	Postnr
MAURA	2032

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1205240014

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ESL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205240014

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedtatt endring og etablering av hekk på fellesområdet i regi av sameiet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har utført radonmåling i stuen i desember 2009-februar 2010.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

180

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205240014

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205240014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Struksnæs Lundring	c846ed4932b10ea23adafb7 9932e32344ec7d953	12.02.2024 13:17:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240014

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

Vedtekter

Løvsangerbakken 28 sameie

org.nr. 919688203

§1 Navn og formål:

Sameiets navn er Løvsangerbakken 28 sameie.

Sameiet består av 6 seksjoner av gnr. 131, bnr.74 i Nannestad kommune.

Sameiet har til formål å:

1. Ivareta driften av sameiets eiendom
2. Administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser.

§2 Enhetsregisteret

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret. Styret skal melde inn endringer i sameiet gjennom en samordnet registermelding i Brønnøysundregistrene.

§3 Årsmøte i sameiet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan kalles inn med kortere varsel, men ikke kortere enn tre dager.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styreleder, sekretær og et styremedlem. I tillegg velges en revisor.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon

har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og skal være skriftlig, datert og skriftlig.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøtet ledes av styrets leder, hvis ikke annet velges av årsmøte.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a i eierseksjonsloven.
- d. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- e. Endringer av vedtektene.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39, i eierseksjonsloven, som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§4 Styret

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styret skal bestå av: Styreleder, sekretær og styremedlem.

Styremedlemmene velges for to år av gangen

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

Styreledermedlemmer som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§5 Disposisjonsrett

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ved salg og utleie av seksjonen, plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig inn til styret for registrering. Seksjonseier plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon, plikter selger/seksjonseier å fremlegge gjeldene vedtekter.

Seksjonseier plikter å følge husordensregler og vedtekter. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 i eierseksjonsloven. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Pantekravet skal være til sikkerhet for seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, herunder dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende vedlikehold, samt hærverk. Seksjonseier som ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, regnes som vesentlig mishold. Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet, og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

§6 Bruk av fellesareal og fellesrom.

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt vedtektene.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesareal. For leilighet i 1.etasje har eier av den enkelte seksjon, eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen, det vil si tilsvarende veranda i 2. etasje. Videre utnyttelse av eiendommen må bestemmes på årsmøte.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Vannkran til utebruk er felles bruk, men ligger med tilkobling og med vannmåler til leilighet i 1.etasje, så man bør tenke på overforbruk. Ved dugnader og arbeid på fellesanlegget som omfatter bruk av større mengder vann, så kan seksjonseiere kompenseres for bruk over snittet på kommunale avgifter ut ifra en utregning eller en avtalt engangssum.

Den er en (1) dedikert parkering til hver seksjon i carport, parkering på resten av fellesområdet er til felles bruk og til gjester. Langtidslagring av bil på parkeringsområdet tillates ikke.

§7 Vedlikehold:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler, slik som carport og bod tilhørende bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som, inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører.

Den enkelte sameier svarer også for det utvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen. Skifte av disse må kun skje i samråd med styret.

Skader ved vannlekkasje fra felles rør eller rør i vegger er sameiets ansvar, så sant det ikke er påført av sameier.

Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en seksjonseier, kan styret, etter 3 måneders skriftlig varsel la dette utføres på sameiers regning.

§8 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av

midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Årsmøtet bestemmer størrelsen på vedlikeholdsfondet, og penger overføres fra innbetalte fellesutgifter fra seksjonseierne.

§9 Seksjonseiernes ansvar utad

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk (pro rata). Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot sameiet.

Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning fra sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditoren kreve seksjonseieren direkte.

§10 Skader og forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikring, betaler seksjonseier egenandel. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader kommet frem ved uforstandig, uforsvarlig bruk eller handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseier selv.

Seksjonseier plikter å ha egen innboforsikring som seksjonseier betaler selv.

§11 Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygg, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadebekledning, endringer av farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Større endringer bør ta på årsmøte.

§12 Boder og carporter

Bruksretten til boden og carporten overføres ved salg av seksjonen.

Innbetaling av fellesutgifter til konto nr. 1644 01 87319

Husordensregler

For

Løvsangerbakken 28 sameie.

1. Generelt:

- 1.1.** formålet med husordensregler er å legge til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets av utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- 1.2.** Vedtektene henviser til husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøtet.
- 1.3.** Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4.** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 i lov om eierseksjoner av 23. mai 1977.
- 1.5.** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leilighet:

- 2.1.** I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietager meldes skriftlig til sameiets styre.
- 2.2.** Utleier er ansvarlig for at leietager informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Sjøppel:

- 3.1.** Sjøppelkontainerne er kun til bruk for husholdningsavfall og papp og papir. Vi har rute nr. 421 som henter avfall på mandager. Husholdningsavfall hver 14.dag. papp, papir og plast hentes en gang pr. måned.
- 3.2.** Husholdningsavfall skal pakkes i sammenknytt plastpose før det kastes i kontaineren. Papp og papir skal legges i papirkontaineren i sammenbrettet stand. Plast rengjøres og legges i klar plastsekk, som hentes samtidig med papp og papir. Annet avfall, eller gjenstander som er for store for kontaineren skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 3.3.** Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

4. Parabler, antenner:

- 4.1.** Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold:

- 5.1.** Dyrehold som er til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. Bruk av leiligheten:

- 6.1.** Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom kl.23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Vis også hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.2.** Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, og på lørdager mellom kl.

10.00 og kl. 18.00. Støyende arbeider på søn. Og helligdager er ikke tillatt.

- 6.3.** Grilling på verandaene og eller på terrassene skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk og eller gas grill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg når det når det grilles. Sørg for å ha relevant slukkingsmiddel innen rekkevidde.
- 6.4.** Den enkelte sameier har ansvar for at alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
- 6.5.** Det må søkes kommunen og styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.6.** Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. vedovner:

- 7.1.** Sameiere/beboere som har installert vedovner er forpliktet til å gjennomføre kontroll av pipe og ildsted ifølge kommunens brannvesens normer.

8. bruk av garasje plass:

- 8.1.** Biler skal parkeres i tildelte carporter og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.
- 8.2.** Oppsamling av unødvendig skrot i egen carport er ikke tillatt.
- 8.3.** Gjester parkerer på oppmerkede plasser på gårdsplassen eller på stikkvei på terrasse siden av eiendommen. Vær vennlig å påse at inn og utkjørsel fra carportene holdes frie.
- 8.4.** Hensetning av biler tilhengere, gjenstander etc. utenfor egen carport skal på forhånd avtales med styret. Hvis dette ikke gjøres vil disse bli fjernet for eiers regning uten varsel.

9. Fellesarealer:

- 9.1.** For å bidra til trivsel i boområde, plikter alle beboerne å benytte sameiets fellesareal på en aktsom måte og holde det ryddig.

- 9.2.** Alle skader som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden, dette gjelder også gjester hos den enkelte eier/leietager.
- 9.3.** Det skal vises varsomhet ved flytting, og skader forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes enten ut eller innflytter.
- 9.4.** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

10. Reaksjon ved brudd på husordensreglene:

- 10.1.** Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2.** Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietager eller personer som er gjester hos seksjonseier.

**NANNESTAD KOMMUNE****FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni
1985 § 99 nr. 1

Vår ref. : ANOSL 99/00211 - 041		
Ansvarlig søker (navn,adresse): Håkon Frostad Postboks 137 2051 Jessheim	Tiltakshaver (navn, adresse): Elton Eiendom a/s Trondheimsveien 72 2040 Kløfta	
Ferdigattest er gitt for:		
Eiendom/adresse: Rypelia 22 - 2032 Maura	Gnr./ Bnr./ Festenr.: 131/74	
Spesifikasjon:		
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV REKKEHUS OG CARPORTER		
Vedtaket fattet av: /GNINGSSJEFEN I NANNESTAD	Vedtak dato: 06.06.01	Saksnr. 0242/00
Dato sluttkontroll 26.05.01	Kontrollansvarlig Aas & Nordal Entreprenørforetning a/s v/Odd Nordal	
MERKNADER	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.	
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).	
Saksbehandler: Steinar Låveg		
Underskrift		
Fødd: Nannestad	Dato: 06.06.01	Stempel/underskrift  Even Håugerud Sjefsingeniør <i>Nannestad kommune</i> <i>Bygningssjefen</i>
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		



Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr

0242/00

99/00211 010

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 131	Bnr 74	Festnr	Seksj.nr	63 131/74 LY5
Adresse Rypelia 22, 2032 MAURA			AN 05L		

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.06.2001

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	1 - 5
Kontrollklæringer	G	1 - 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg <i>BRANNTEGNINGER, AVFALLSPLAN</i>	I	1 - 3
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak
Aas & Nordal Entreprenørforretning AS

Dato
26.05.2001

Underskrift

Odd G. Nordal

Gjentas med blokkbokstaver

ODD G. NORDAL

Urd/egg 13-1



Godkjent
Arb.- og næringsseksjonen

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Fasade nordøst rekkehus i Rypelia 22, Nannestad					
Dato 120399	Konstr./Tegnet Frostad	disk 311	Skala 1:100	Ing Håkon Frostad Pb 137 - 2051 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215	
Firma elton	Godkjent				
Elton Eiendom Trondheimsveien 72 2040 Kløfta				Erstatning fra:	Erstatlet av: 02-99-25
Handtering	Indic	Beregning			

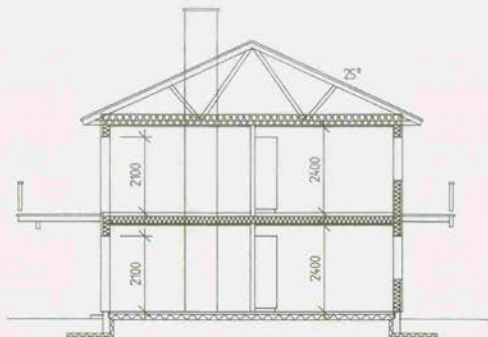
Vedlegg 13-2



Godkjent
Arrest- og registreringsskjema

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Fasade sydvest rekkehus i Rypelia 22, Nannestad					
Dato 120399	Kontor / Tegnet Frostad	Ark 311	Skala 1:100	Ing Håkon Frostad Pb 37 - 2051 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215	
Eiendom Elton Eiendom Trondheimsveien 72 2040 Kløfta				Etablert av 02-99-26	
Planstempel		Skisse	Beregning		

Utd/egg 13-3



Godkjent
Areall- og reguleringsseksjonen

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO	
Fasade sydøst og snitt rekkehus i Rypelia 22						
Dato 12/02/99	Konst./Tegnet Frostad	dsk 311	skala 1:100	Ing Håkon Frostad Pb 197 - 2051 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215		
Prosjekt elton		Godkjent				
Elton Eiendom Trondheimsveien 72 2040 Kløfta			02-99-27			
Rev. Index	Indek	Beskriving				

Utdrags 13-4



Godkjent
Arbeid og nærliggende stasjon

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SGH	DATO
Fasade nordvest rekkehus i Rypelia 22					
Dato 120299	Kontr./Tegnet Frostad	ark 311	skFestikk	Ing Håkon Frostad Ps 137 - 2051 Jessheim Tlf./fax 63970396 mobil 91770215	
Filnavn elton	Godkjent		1:100		
Elton Eiendom Trondheimsveien 72 2040 Kløfta				Erstatning for:	Erstatning av:
				02-99-28	
Revurdering:	Index:	Beregning:			



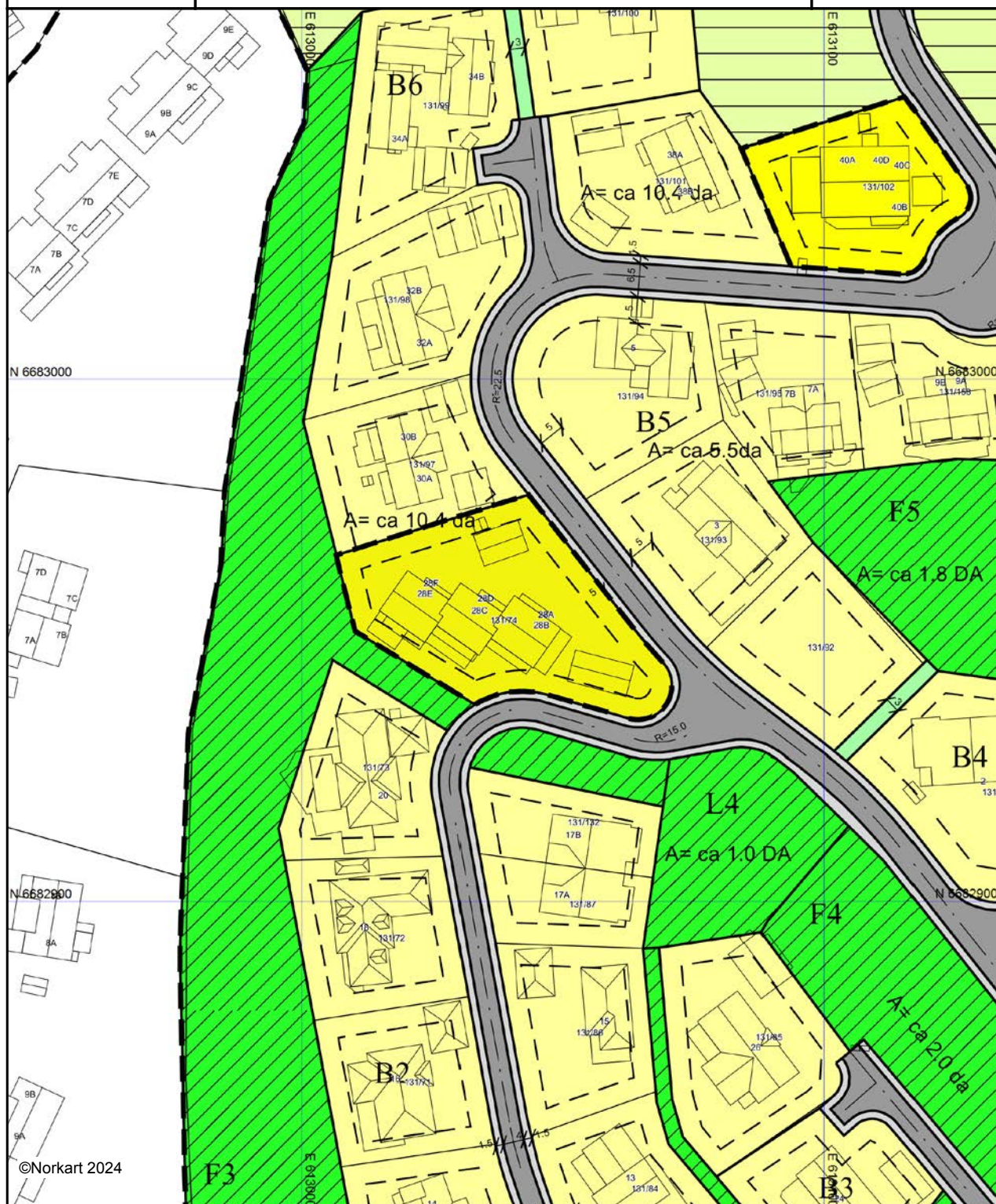
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/74/0/2
Adresse: Løvsangerbakken 28D
Dato: 25.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

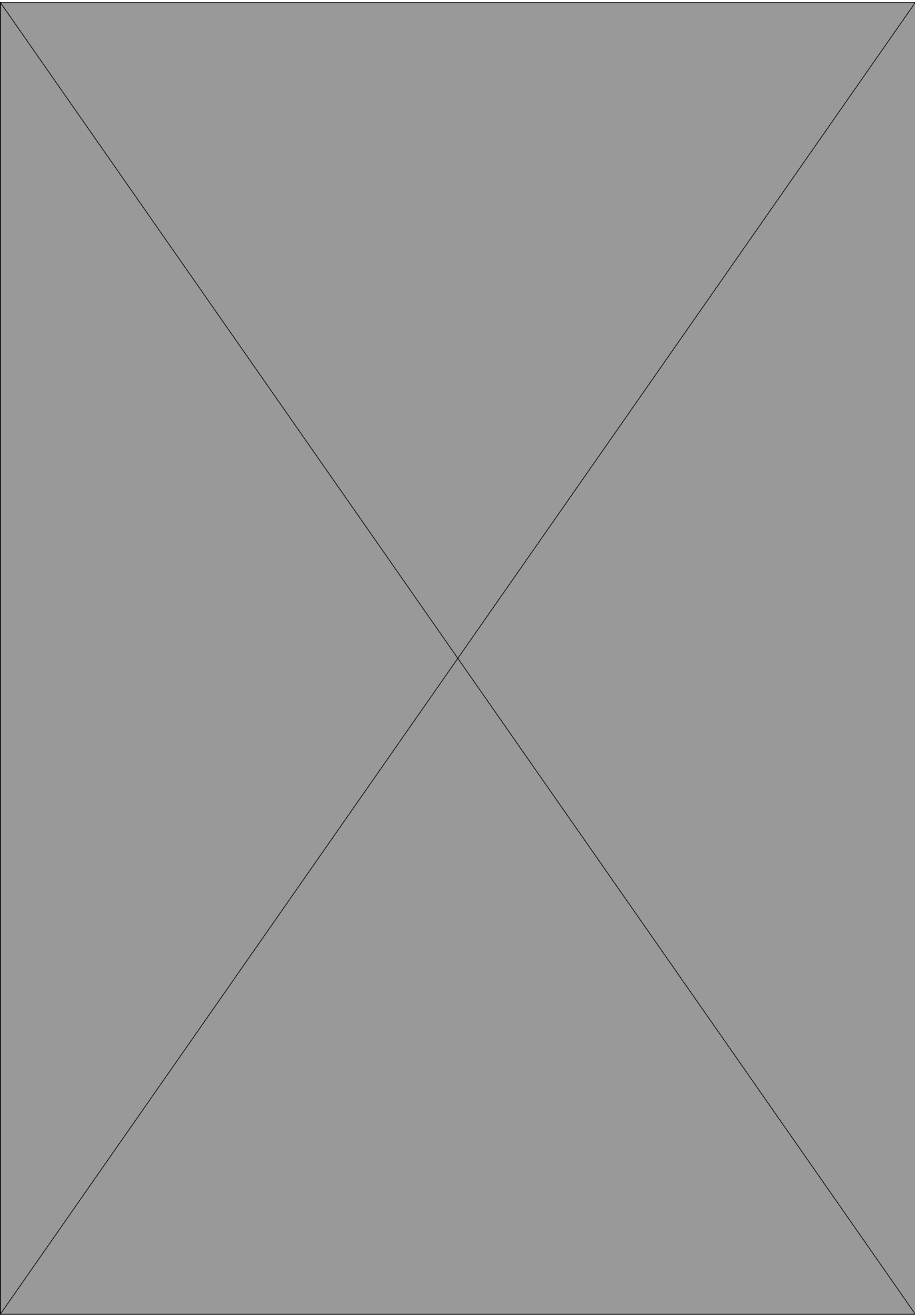
Tegnforklaring

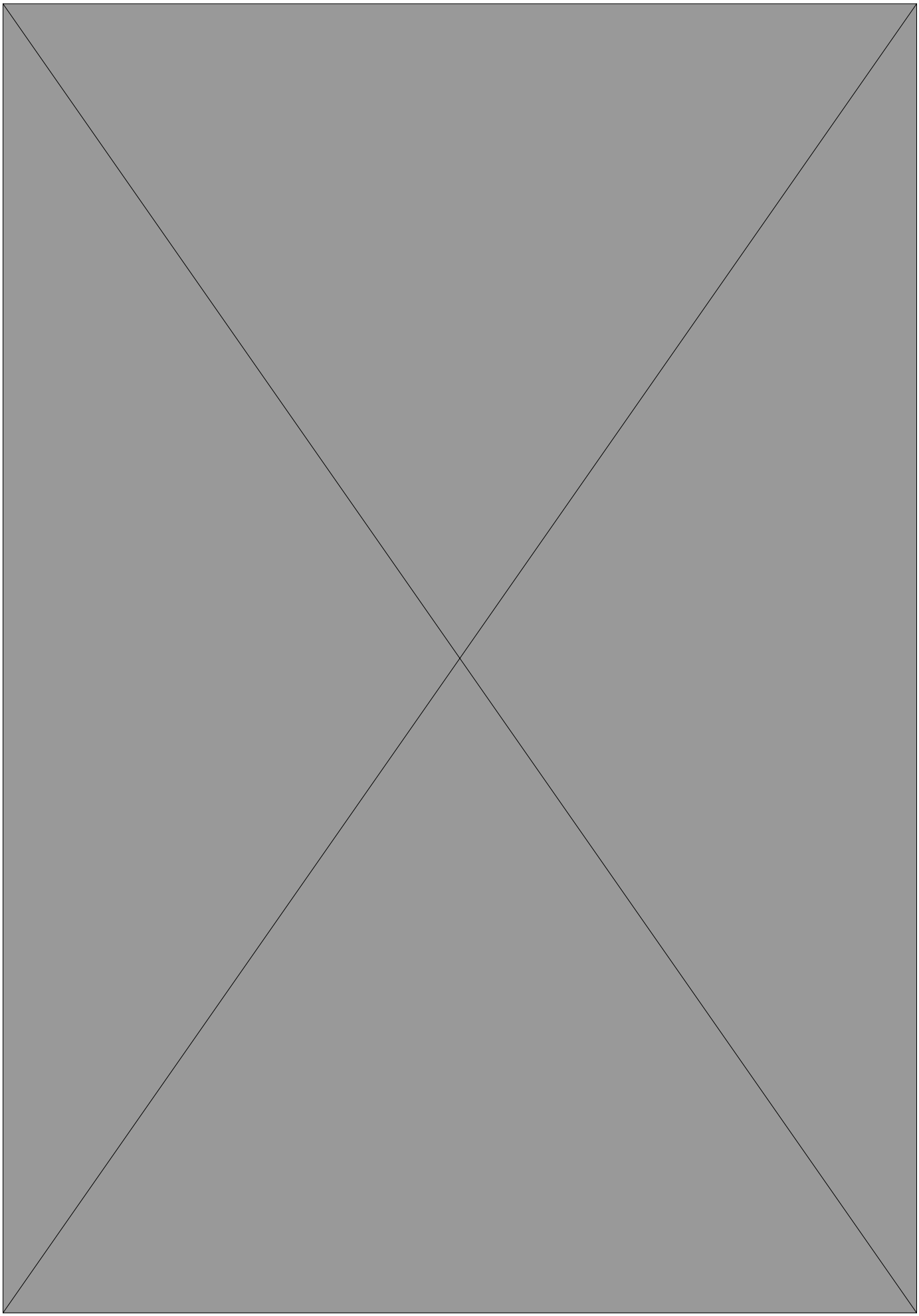
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

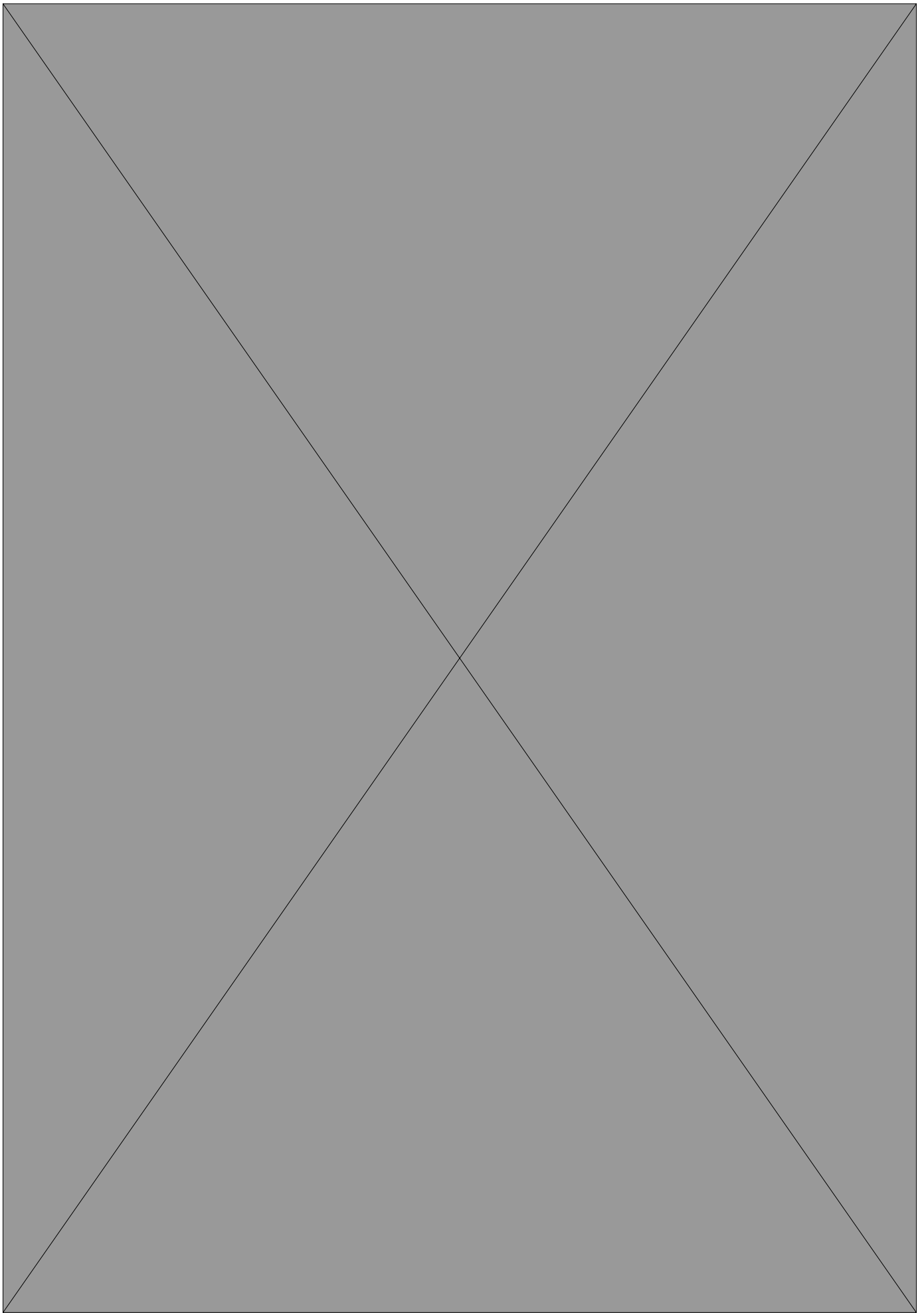
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift









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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



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 renoveret 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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løvsangerbakken 28D
2032 MAURAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer: 1205240014

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre