

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 240,-
Total ink omk.: Kr 5 946 240,-
Felleskostn.: Kr 1 100,-
Selger: Anita Esi Ekuban
Kayode Emmanuel

Akinwumi

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 125/130 kvm
Tomtstr.: 186.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 101
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1204240111

Velkommen!

Nedre Hellerudhaugen 31 er en lys og luftig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 2020. Boligen ligger flott plassert helt i grensen mot vakkert kulturlandskap med fri utsikt mot bølgende åkre, skog og dalfører. Utsikten er god inne, men kan nytes til det fulle på en overbygd balkong på ca. 11 kvm utenfor stuen. I underetasjen er det hageareal, og ved inngangssiden er det velkomstterrasse og gruslagt gårdsplass.

Det er inngang i første etasje til entré tilknyttet bod praktisk innredet som garderobe. Videre inn er det et lekkert sort kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Kjøkkenet ligger delvis åpent mot en stue med ildsted og gode møbleringsmuligheter. I underetasjen er det en kjærrkommen ekstrastue og tre gode soverom. Videre er det to delikate bad, ett på hvert plan.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	62
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Bad, Stue m/trapp, 3 soverom

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entrè, Bad, Kjøkken/stue, 2 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

186.4 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har tomt på ca. 186 kvm. Øvrig er det fellesareal for sameiet.

Beliggenhet

Eneboligen ligger landlig og barnevennlig til helt i grensen mot vakkert kulturlandskap på solsiden av Hakadal i Nittedal kommune. Fra boligen er det kort vei til flere lekeplasser, lekeapparater og en ballbinge som er området's tumleplass for de litt større barna. Bingen brukes til ballspill i sommerhalvåret og skøytebane i vinterhalvåret.

Hakadal idrettslag er aktive innenfor blant annet fotball, barneidrett, alpin og langrenn, og har base i nærheten av skolen, ca. 2 km unna. Her ligger også Hakadalshallen med håndballbane og en liten sal ved siden av. Idrettslaget benytter seg av hallen, i tillegg til tre ballbaner av gress, kunstgress og grus. Marka med merket sti ligger få minutters gåavstand fra boligen og kan tilby flotte turmuligheter sommer som vinter.

Langsmed stien er det to små vann, hvor det første har gode raste- og bademuligheter,

samt bål plass. Fortsetter du på stien kommer du til Ås gård og videre mot Hakkim og Råsjøen. Alternativt har Romeriksåsen et omfattende stisystem, og flere badeplasser finnes langs Nitelva som renner i bunnen av dalen.

Fra eiendommen er det ca. 7 minutter å kjøre til Varingskollen alpinsenter. Anlegget byr på en av Norges beste terrengparker med utfordringer tilpasset alt fra småbarn og nybegynnere til landslagsutøvere. I sommerhalvåret er det 18 kurvers diskolf der. For golfentusiaster kan Aas Gaard Golfpark anbefales. Her er det 18-hullsbane i naturskjønne omgivelser, samt driving range, proshop og kafé.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Tøyenhaugen og Meny Åneby, hvor førstnevnte ligger i gangavstand. Det tar ca. 7 min å kjøre til Åneby med flere butikker, legesenter og apotek. Ønsker du ytterligere tilbud er det kort vei til Rotnes der du blant annet finner Mosenteret med et godt utvalg av butikker. Hagansenteret ligger også i nærområdet og byr på en rekke forretninger, i tillegg til apotek, minibank, eiendomsmegler og Haganlegene.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Elvetangen barneskole, som sto ferdig høsten 2021. Hakadal ungdomsskole ligger i nabobygget og det er ellers flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bjertnes. Videre har området et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Tøyen barnehage og Tøyenåsen barnehage er de to nærmeste.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Hellerudhaugen som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Området har ekspressbuss til og fra Oslo i rushtiden med avgang hvert 10. minutt. En kort kjøretur unna ligger Hakadal stasjon med gratis parkering på stasjonsområdet, og herfra tar toget deg til Oslo på ca. 45 min. Ved å benytte bil tar det ca. 25 min til Hagan, 25 min til Skedsmokorset, 40 min til Oslo sentrum og 45 min til Oslo lufthavn

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Tomannsbolig med saltak teknet med takstein.

Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.

Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er montert downlights på kjøkken.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Om mulig, bør dokumentasjon innhentes

- Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Følgene bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldig valgte punkter. Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling. Vurdering av fasade er gjort fra bakkenivå

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Det vil si at kald trekk kan oppstå. Det er synlig lysinnslipp på ytterdør. Pakning på bod dør er ødelagt, dette gjør at dør tar til karm.

Tiltak: Dører må justeres. Pakning på bod dør bør skiftes.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterne.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Det er observert svertestopp i mykfuge.

Tiltak: Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfresstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Filter i ventilasjonsanlegget er tett.

Tiltak: Filter må skiftes.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 07.10.2024 utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse skjevheter i fliser på bad nede. Ble fikset av utbygger i 2022.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse Sprekker på vegg i gang og stue. Har blitt utbedret av utbygger.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, kjøkken/stue og 2 boder.

Underetasje: Stue m/trapp, bad/wc/vaskerom og 3 soverom.

Standard

Entré

Fra det overbygde inngangspartiet kommer man rett inn i en delikat entré som gir et godt førstemøte med boligen. Entreen er tilknyttet bad og en praktisk bod innredet som garderobe. Videre inn er det en hvitmalt trapp til underetasjen og adkomst til kjøkkenet. Entreen har videre downlights i hvitmalt himling, slette, kremvite vegger og mørke gulvfliser med gulvvarme – en nøytral stil som passer i de fleste stilretninger.

Kjøkken

På kjøkkenet er det parkettgulv, lysmalte vegger, downlights i himlingen og nydelig

utsikt via et vindu som vender ut mot kulturlandskapet. En sort kjøkkeninnredning gir fin kontrast til det hvite og er bygget langs to sider med høyskap på den ene siden. Innredningen har slette fronter og grå, marmormønstret benkeplate av laminat. Nedfelt i benken er det sort oppvaskkum og koketopp, og over er det sorte plater på veggene i bakkant.

Ved koketoppen er det i tillegg en skråstilt kullfilterventilator i sort utgave. Stekeovn og mikro er bygget inn i høyskap, mens oppvaskmaskin og kjøl/frys er helintegrert. Midt i rommet er det en romslig kjøkkenøy i samme stil som bidrar til mer skap- og benkeplass, og her er det også plass til barstoler, perfekt for kjappe frokoster, lekselesing og de gode samtalene.

Stue

Fra kjøkkenet er det åpen inn til stuen som kan innredes i sosiale soner med sofagruppe og spisebord. Gulv og fargepalett er lik som på kjøkkenet og i hjørnet av stuen er det ildsted som gjør det ekstra varmt og koselig på de kjølige dagene. En terrassedør og vinduer i to himmelretninger fyller rommet med herlig dagslys og gir lett tilgang til den overbygde balkongen – en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Stue 2

Boligen har også en ekstra stue nede som er ypperlig til tv-titting og vennebesøk, eller et sted man kan trekke seg unna for litt egentid. Størrelsen på rommet gir god plass til en stor sofagruppe, og et vindu gir frodig utsyn mot bølgende landskap. Stuen har ellers parkett på gulvet, lysmalte veggflater, downlights og utgang til hageareal.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to delikate bad, ett i hver etasje. Badet i første etasje har en klassisk stil med hvite fliser på veggene og grå fliser med gulvvarme. Himlingen er pent lyssatt med downlights og det er vegghengt toalett.

I nedsenket dusjhjørnet er det dusjgarnityr med både hånddusj og regnfallsdusj, skjermet bak rette, innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen har sorte skuffefronter som bryter med det hvite, toppet med heldekkende servant. Over servanten er det speil med integrert belysning.

Bad 2

Badet i underetasjen har et mer dempet uttrykk enn badet oppe, og har sandfargede fliser på både vegg- og gulvflater. Himlingen er hvitmalt og lyssatt med downlights, og det er selvfølgelig gulvvarme. Baderomsinnredningen har vegghengt skuffeseksjon med sorte, slette fronter, heldekkende servant og et speil.

Ved siden av er det nedsenket dusjhjørne med hånddusj, regnfallsdusj og plassbesparende dører som kan svinges inn. På baksiden av dusjhjørnet er det nisje med varmtvannsbereider og i hjørnet ved siden av er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom som alle ligger tilbaketrukket i underetasjen. Alle soverommene har lik stil som resten av boligen med parkett på gulvene og slette, kremhvite vegger. Hver av rommene vender ut mot rolige åkerlapper og har plass til seng og annet møblement. To av rommene er utstyrt med garderobeskap og i første etasje er det to boder. Den ene er innredet som garderobe og den andre har utvendig adkomst fra velkomstterrassen.

Uteområde

Boligen ligger flott plassert helt i grensen til vakkert kulturlandskap, og en av boligens kvaliteter er en overbygd balkong med utgang fra stuen. Balkongen har spaltegulv av tre, rekkverk med stående panel og et areal på ca. 11 kvm som gir plass til en behagelig sofagruppe. Fra balkongen er utsikten fri og her kan blikket vandre langt utover bølgende åkre, skog og buktende dalfører som endrer palett i takt med årstidene.

Ved inngangspartiet på motsatt side er det en overbygd velkomstterrasse på ca. 8 kvm. Ved terrassen er det i tillegg til inngangsdøren også dør inn til integrert bod. Mellom dørene er det utelys, stikk og plass til et kafésett som gjør det ekstra hyggelig.

Utenfor terrassen er det gruslagt areal og på siden av boligen er det en terrengbygget trapp i stein ned til underetasjen. Utenfor underetasjen er det gress med plass til ballspill og trampoline. Mot naboen er det levegg og under balkongen er det et gruslagt dekke med adkomst fra stuen på samme plan.

Teknisk

Ventilasjonen er balansert. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har boligen sentralstøvsuger, og en 187 liters varmtvannsbereder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering rett utenfor.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med gulvvarme i entré, innvendig bod og på badene. Det er panelovner i enkelte andre rom og ildsted i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 9 867

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Faste gebyr:

Målerleie kr. 238,-

Feie/tilsynsgebyr kr. 541,-

Avfallsbrønn kr. 4 175,-

Abonnementsgebyr vann kr. 2 256,-

Abonnementsgebyr avløp kr. 2 657,-

Totalt kr. 9867,-

Forbuk for vann kommer utenom: Variable gebyr (målt over vannmåler):

Forbruksgebyr vann per m² kr. 29,43,-

Forbruksgebyr avløp per m² kr. 34,90,-

(Normalt forbruk er ca. 50m² per person per år)

Eiendomsskatt

Kr 5 985

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 446 711

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 497 501

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og drift/vedlikehold.

Sameiet består av 4 seksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 100

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 101, seksjonsnummer 1 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3031/55/101/1:

12.05.2011 - Dokumentnr: 366023 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Nittedal Kommune

Org.nr: 971 643 870

Overført fra: Knr:3031 Gnr:55 Bnr:101

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2015 - Dokumentnr: 953637 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Nittedal Kommune

Org.nr: 971 643 870

Bestemmelse om opparbeidelse og drift av vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg, fellesområder, lekeplasser og annen infrastruktur

Overført fra: Knr:3031 Gnr:55 Bnr:101

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2015 - Dokumentnr: 953637 - Forkjøpsrett på vilkår

Rettighetshaver: Nittedal Kommune

Org.nr: 971 643 870

Overført fra: Knr:3031 Gnr:55 Bnr:101

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1039416 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Viken Fylkeskommune

Org.nr: 921 693 230

Bestemmelse om rett til å etablere og vedlikeholde kum IS11 og infiltrasjonsanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3031 Gnr:55 Bnr:101

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2020 - Dokumentnr: 2469292 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.05.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert av følgende planer:

- Kommuneplan 2018-2030.

- Reguleringsplan "Detaljreguleringsplan for Hellerudhaugen"

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 240 (Omkostninger totalt)

161 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 961 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 964 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 240

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% 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 kr 3 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

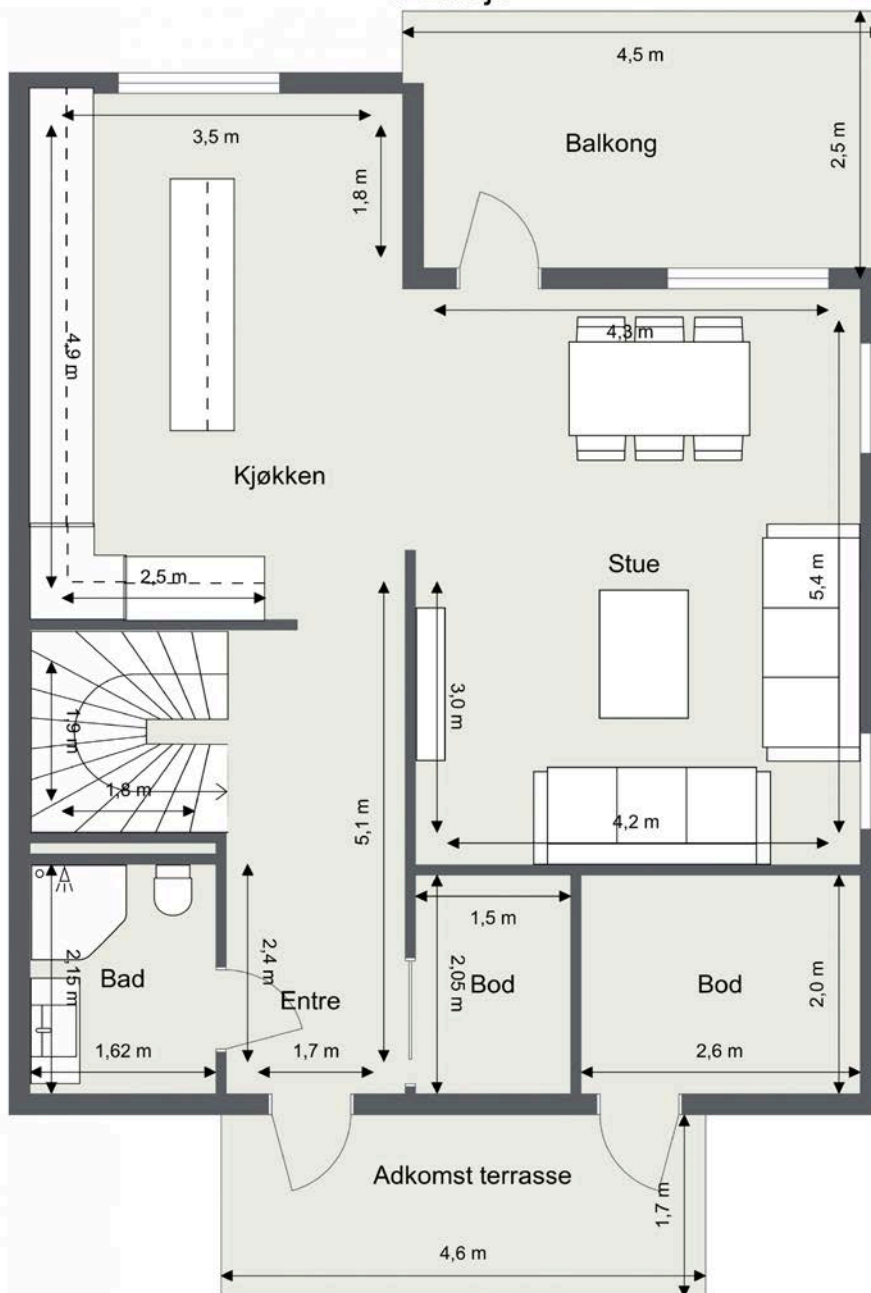
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

08.10.2024

Nedre Hellerudhaugen 31 1487 Hakadal

1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

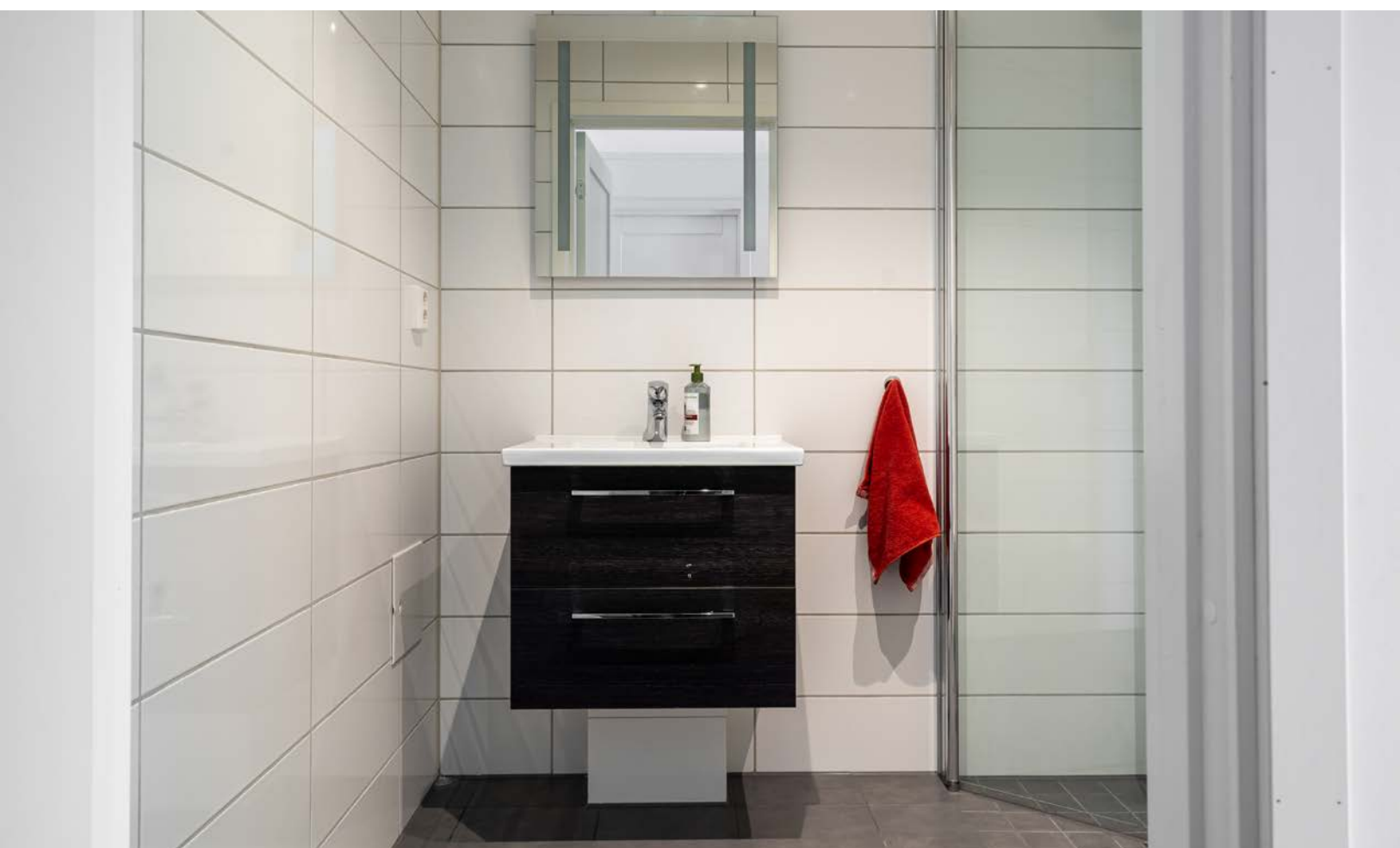
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

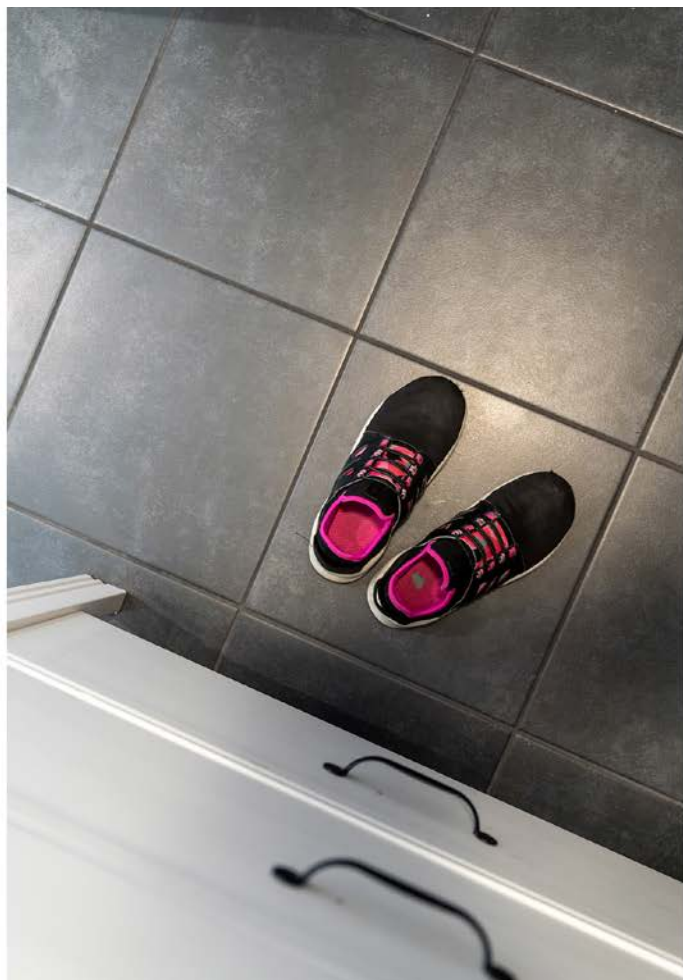




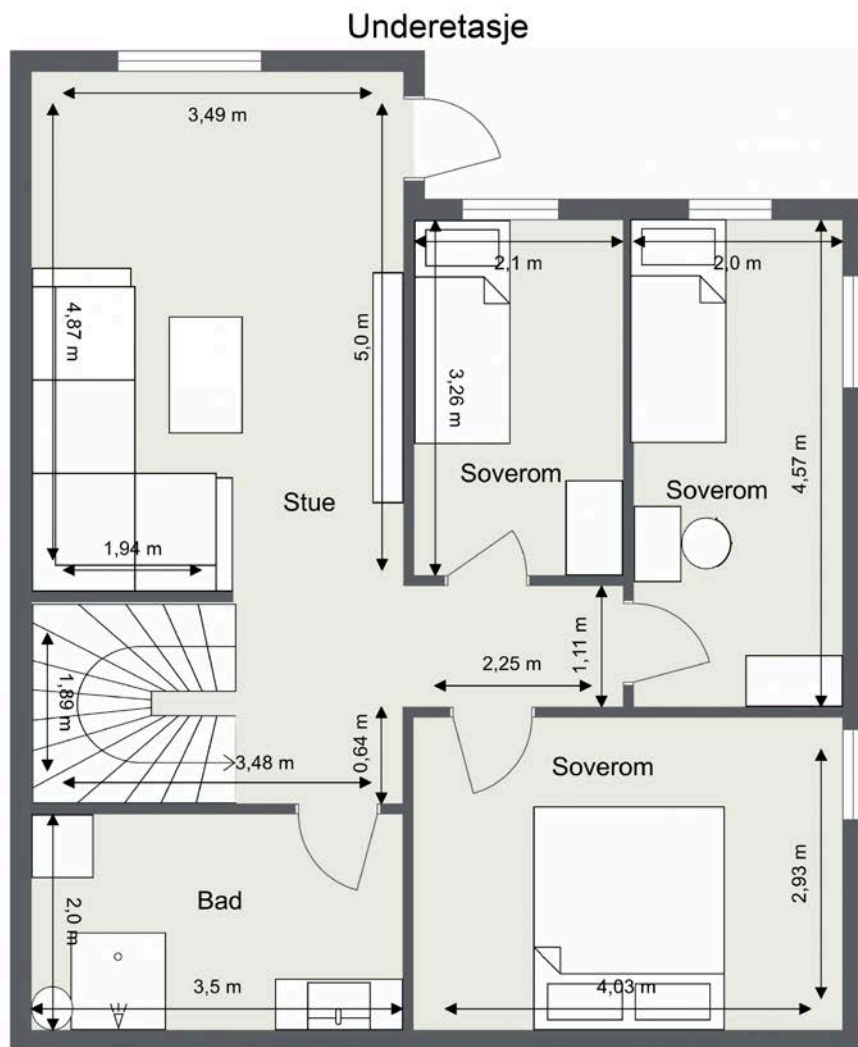








Nedre Hellerudhaugen 31 1487 Hakadal



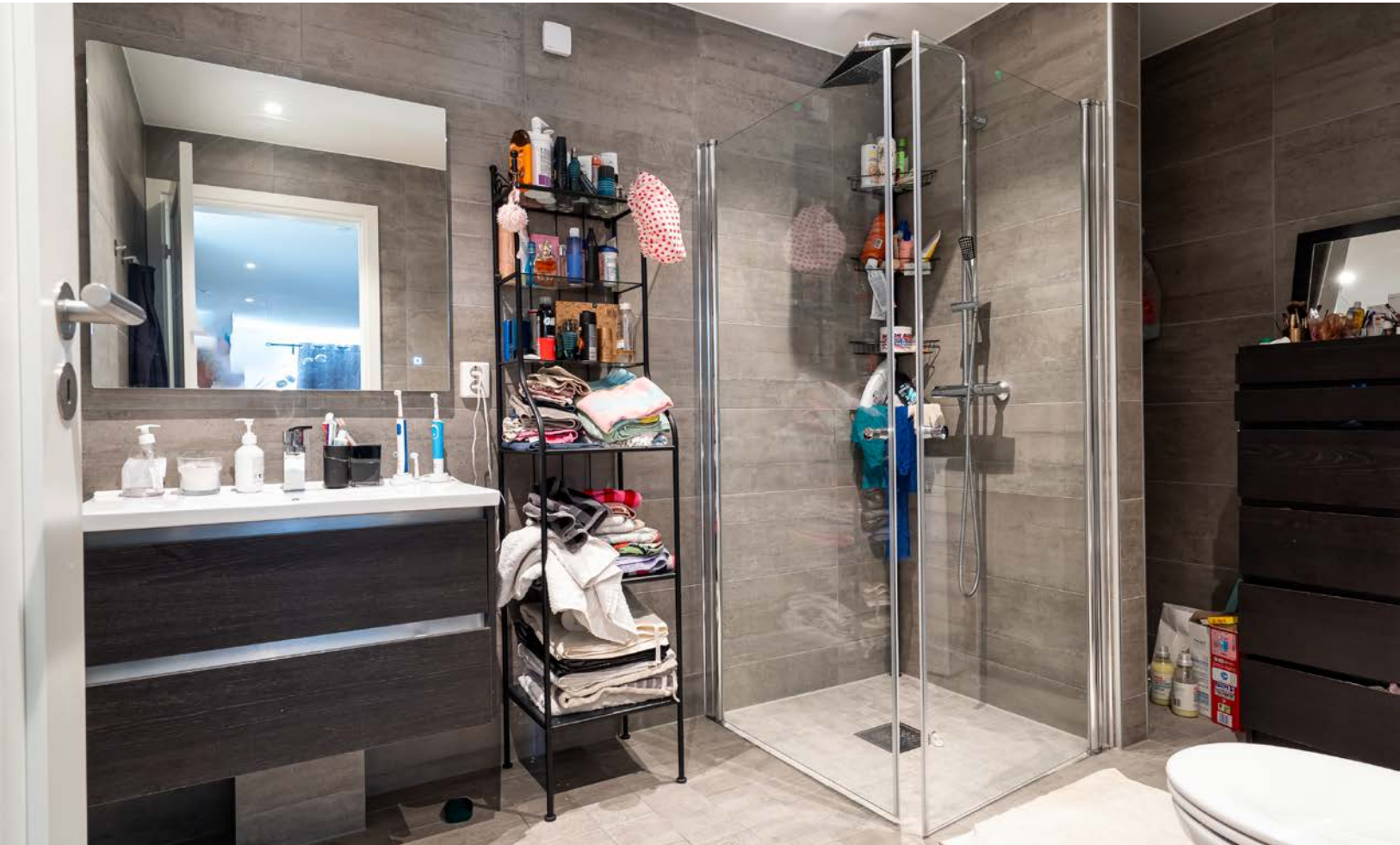
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nedre Hellerudhaugen 31, 1487 HAKADAL

 NITTEDAL kommune

 gnr. 55, bnr. 101, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 13907-2578

Referansenummer: AU7317

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takspartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Tomannsbolig som er bygget i 2020.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje.

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

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt og en malt utv bod dør. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2020

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 11m².

Adkomst terrasse på ca. 8m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Det er montert downlights på kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall, nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Bad underetasje

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning.
Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

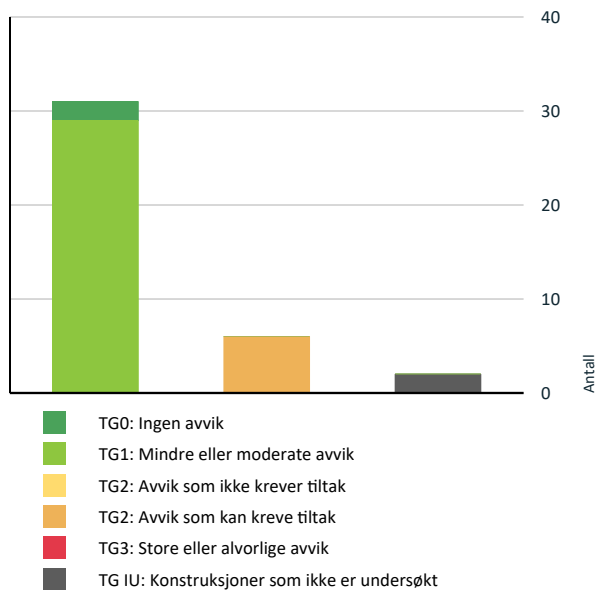
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt og en malt utv bod dør. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er synlig lys innslipp på ytterdør. Pakning på bod dør er ødelagt, dette gjør at dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning på bod dør bør skiftes.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong med tregulv, størrelse er ca. 11m².

Adkomst terrasse på ca. 8m².

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig steintrapp.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights på kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

1 TG 1 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Det ble på tilfældige valgte steder på utforede vegger ikke registrert skadelige fuktverdier.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

1 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall, nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Nedsenket dusjsone. Det er lokalt fall i dusjsone på 1cm.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrensning oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke

Tilstandsrapport

kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Nedsenket dusjsone. 1cm lokalt fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrensning oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svertesopp i mykfuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TGI1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TGI1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter i ventilasjonsanlegget er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter må skiftes.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringdag.

1 TG 1 Varmtvannstank

187 liters varmtvannstank.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entre og innvendig bod iflg eier. Fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; K2 Elektro AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

TG 0 Terrengforhold

Tomta ligger i svakt skrånende terreng. Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen. Det er oppholdsvar på befaringdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	65			65	19
Underetasje	60	5		65	
SUM	125	5			19
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Bad , Kjøkken/stue , Entré , Bod , Bod 2		
Underetasje	Bad , Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	122	8

Kommentar

Tomannsbolig Bod med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kayode Emmanuel Akinwumi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	55	101	0	1	186.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Hellerudhaugen 31

Hjemmelshaver

Ekuban Anita Esi, Akinwumi Kayode Emmanuel

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hellerudhaugen i Nittedal kommune. Dette er et etablert og landlig boligområde med rekkehus og villaer.

Kort spasertur unna, ca. 1 km, finner du barnehager på Tøyenhaugen. Omtrent samme avstand til Elvetangen, hvor en kombinert barne- og ungdomsskole ligger (ca. 3 km langs kjørbær vei).

Daglige behov, er det en butikk og diverse servicetilbud på Tøyenhaugen, bare 1 kilometer unna. For et bredere utvalg av shoppingmuligheter, er det lokale forretningscenteret på Åneby bare en kort kjøretur unna, ca. 5 km.

Nærmeste buss-stopp er Hellerudhaugen som ligger innen ca. 10 minutters gange. Det er ca. 5 minutter i bil til jernbaneforbindelse fra Hakadal stasjon. For større bytjenester, er det bare 10 km til kommuneadministrasjonen, et større forretningscenter, kulturhus og Bjertnes videregående skole på Mo.

Man finner tur- og skiterreng, bade- og fiskevann på Romeriksåsen og i Nordmarka, alle innen kort avstand. Golfentusiaster vil sette pris på nærheten til Aas gård, og det aktive idrettslaget i Hakadal (Elvetangen) har både idrettshall og idrettsanlegg.

Nordmarka lokker med lysløyper, og i Nittedal kan du prøve deg på skiløypa bygda på langs. Varingskollen alpinanlegg og de store rekreasjonsområdene på Romeriksåsen er også innen rekkevidde. Nitelva/Hakadalselva, som renner gjennom Hakadal, tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter og badeplasser. Området rundt er et sykkel eldorado

Fra Hellerudhaugen er det ca. 30 km til Oslo S og ca. 50 km til Gardermoen (via Gjelleråsen), noe som gjør det til et ideelt sted for både pendling og helgeturer.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 186,40 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	12.05.2020	K2 Elektro AS	Fremvist		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Eier	27.08.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU7317>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240111	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kayode Emmanuel Akinwumi	Anita Esi Ekuban
Gateadresse	
Nedre Hellerudhaugen 31	
Poststed	Postnr
HAKADAL	1487
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240111

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

Beskrivelse

skjevheter i fliser på bad nede. Ble fikset av utbygger i 2022.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kayode Emmanuel Akinwumi	caa0c4f96f28bfca8a0515bd de0d5d669329ae42	03.10.2024 11:11:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

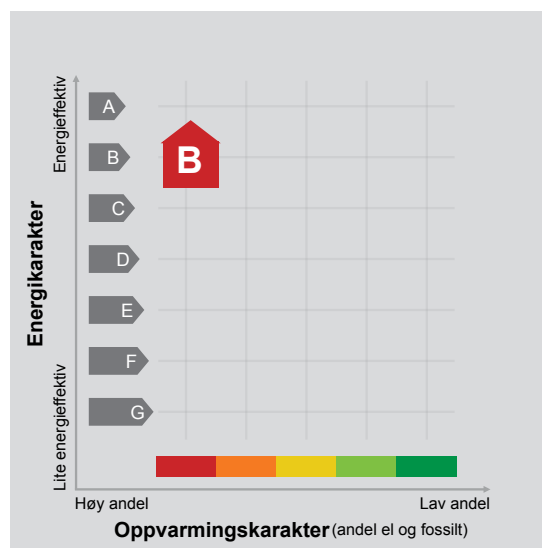
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Esi Ekuban	4f9338c949c94fc32f4fe50 5def326f0874f9539	03.10.2024 11:09:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240111

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Hellerudhaugen 31
Postnummer	1487
Sted	HAKADAL
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300779086
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35734
Dato	08.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nedre Hellerudhaugen 31

Nabolaget Tøyen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hellerudhaugen Linje 390, 390E	12 min 0.9 km
Hakadal stasjon Linje RE30, R31	4 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	47 min

Skoler

Elvetangen skole (1-7 kl.) 514 elever, 25 klasser	5 min 3.4 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 269 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	12 min 11.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	33 min 26.7 km

«Meget gode sol og utsiktsforhold, rett inn i vakre Varingskollen. Kort vei til marka med gode bade og fiske muligheter. Stille og rolig med fine forhold for barna å vokse opp.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

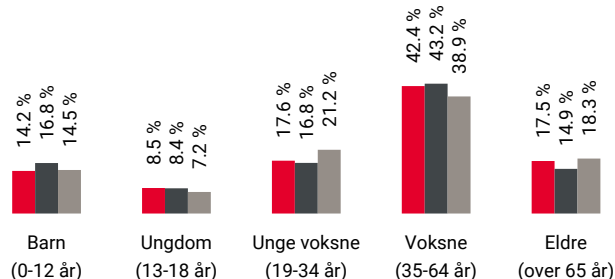
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	1 853	754
Nittedal kommune	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tøyen barnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 1.6 km
Tøyenåsen Barnehagen (1-5 år) 43 barn	27 min 2 km
Glittre barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Tøyenhaugen	25 min
Meny Åneby PostNord	7 min 6.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



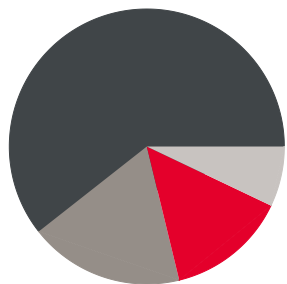
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

Tøyenlia ballplass	16 min
Ballspill	1.2 km
Hakadal ungdomsskole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	2.7 km
SvinglInn Nittedal	11 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	13 min

Boligmasse



- 14% enebolig
- 60% rekkehus
- 18% blokk
- 7% annet

«Nærhet til skog og mark med skiløyper, alpinanlegg og flott utsikt med sol fra morgen til kveld.»

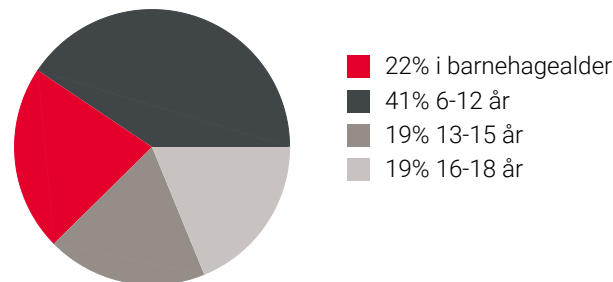
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mosenteret Nittedal Senter	13 min
Ditt apotek Åneby	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



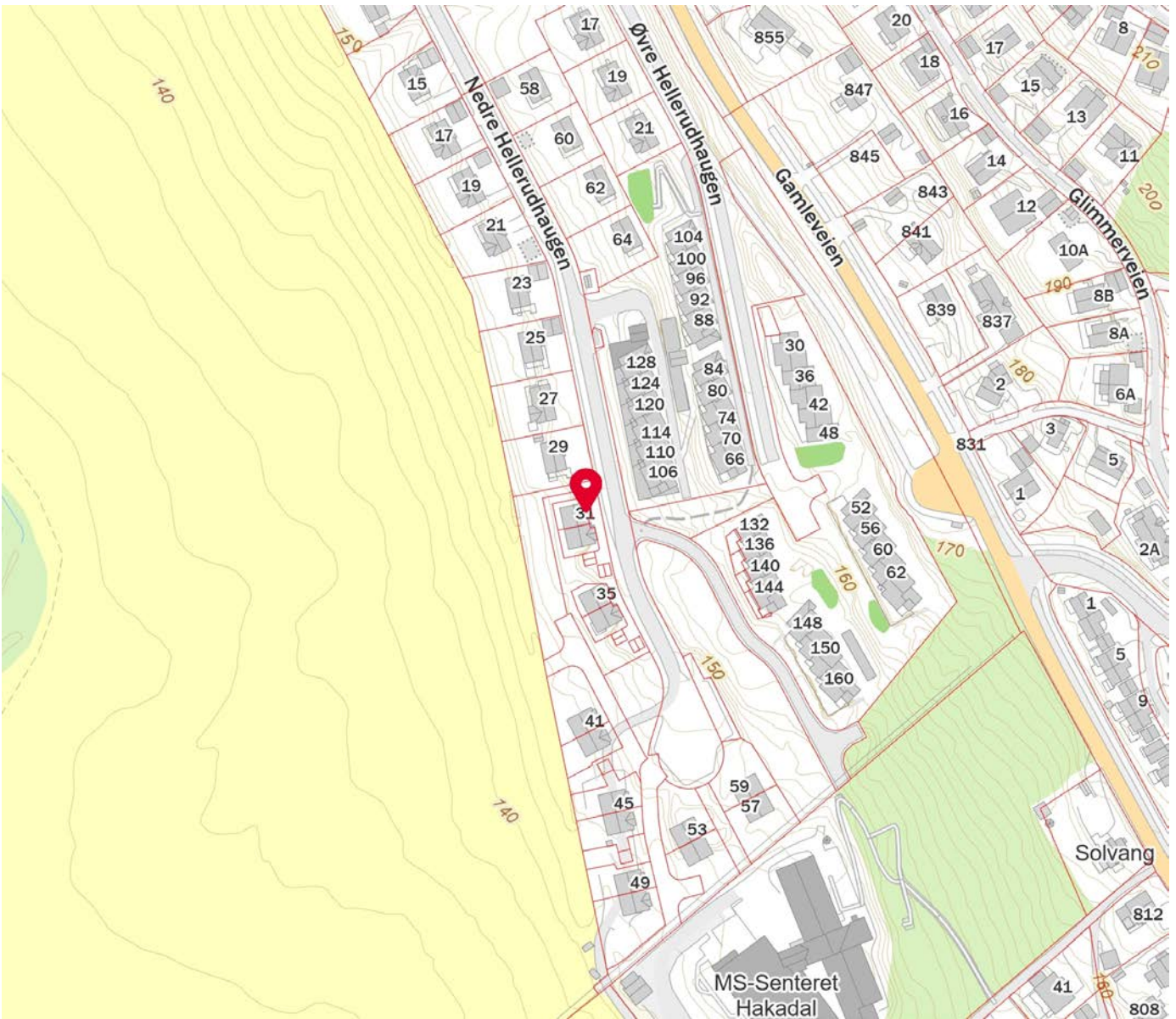
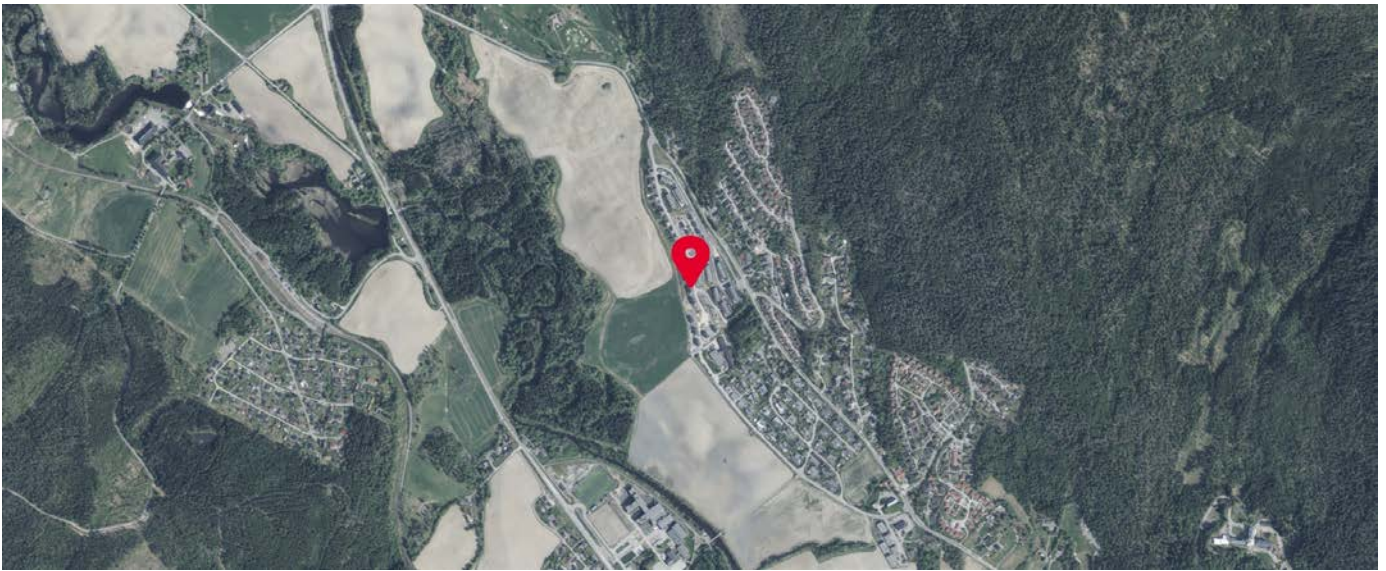
0% 43%

- Tøyen
- Nittedal kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

FH Gruppen AS
Østre akervei 17
0581 OSLO

Deres ref:
29.05.2020

Vår ref:
19/02739-29
Oppgis ved alle henvendelser

Dato:
11.06.2020

Ferdigattest - 55/101 - Hellerudhaugen 31 og 33 - hus A (nord)

Tiltakets type og art: Tomannsbolig, vertikaldelt / Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltakets adresse: Nedre Hellerudhaugen 31
Nedre Hellerudhaugen 33
Gnr./bnr./fnr./snr.: 55/101/0/1
Gnr./bnr./fnr./snr.: 55/101/0/2
Søker: FH Gruppen AS, Østre akervei 17, 0581 OSLO
Tiltakshaver: HELLERUDHAUGEN EIENDOMSUTVIKLING AS, pb 323
Bragernes, 3001 DRAMMEN

Nittedal kommune har den 29.05.2020 mottatt deres søknad om ferdigattest datert samme dag.

Vedtak

Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Ferdigattesten gjelder for begge boenhetene i en vertikaldelt tomannsbolig med støttemurer, slik som beskrevet i tillatelsen.

Tillatelse til å bygge en vertikaldelt tomannsbolig med støttemurer ble gitt den 22.11.2019.

Midlertidig brukstillatelse for den ene boenheten ble gitt den 19.05.2020. Det ble ikke søkt om midlertidig brukstillatelse for den andre boenheten.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

der storby møter marka



Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Kommunen vil orientere om at dersom det er installert ildsted så må dette innrapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS.

Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil

Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 17 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen

konstituert leder
Byggesak

Olav Helge

saksbehandler, jurist
Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: HELLERUDHAUGEN EIENDOMSUTVIKLING AS, pb 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

der storby møter marka



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM
V/NILS-ERLING BLEIKVASSLI
TORVET 5
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1204240111
Vår referanse: 3544581/24575109
Bestilling: C3 2024-08-06 (7) 37

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2469292	200	18.5.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	55	101	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613149517
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971643870
 Navn NITTEDAL KOMMUNE

Adresse Postboks 63, 1483 HAGAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 181053
 Navn LØVENSKIOLD CARL OTTO

Bruksenhet LOMMEDALSVEIEN 174, 1353 BÆRUMS VERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3031
 Gnr 55
 Bnr 101

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3031	55	101	0	1	Boligseksjon	Nei	Ja
3031	55	101	0	2	Boligseksjon	Nei	Ja
3031	55	101	0	3	Boligseksjon	Nei	Ja
3031	55	101	0	4	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2469292 Tinglyst: 18.05.2020
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn NITTEDAL KOMMUNE	Kommunens adresse POSTBOKS 63, 1483 HAGAN	Kontaktperson MATHILDE AASTREILDEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	Fødselsnr./Org.nr. 982 370 310	E-postadresse	
Adresse Postboks 294 Bragernes	Postnummer 3001	Poststed Drammen	Telefonnummer 32255500

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3301	Kommunens navn Nittedal	Gårdsnr. 55	Bruksnr. 101	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 181053	Navn Carl Otto Løvenskiold	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	TG	13				25				37			49
2	B	1	TG	14				26				38			50
3	B	1	TG	15				27				39			51
4	B	1	TG	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 4				Nevner = 4											

Dato 13.03.20	Innsenderens underskrift
-------------------------	------------------------------

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsetzingsstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365


7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
13.03.20

Innsenderens underskrift

Jon Aasgaard

Jon Aasgaard
 Advokat
 DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY

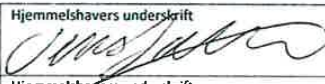

Advokatfirma ANS
 Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
 Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhete
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Drammen 13.03.20	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JENS-FREDRIKE JALLAND
Sted og dato Drammen 17.03.20	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ESPEN STRINDBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunensnr. 3031	Kommunens navn NITTEDAL KOMMUNE	Gårdsnr. 55	Bruksnr. 101	Festnr.
Dato 08/05-2020	Underskrift Mathilde Høstorkilden	Stempel 		

Dato 13.03.20	Innsenderens underskrift 	Jon Aasgaard Advokat SVENSSON NGLEBY
------------------	---	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.no: 970 370 Side 4 av 4

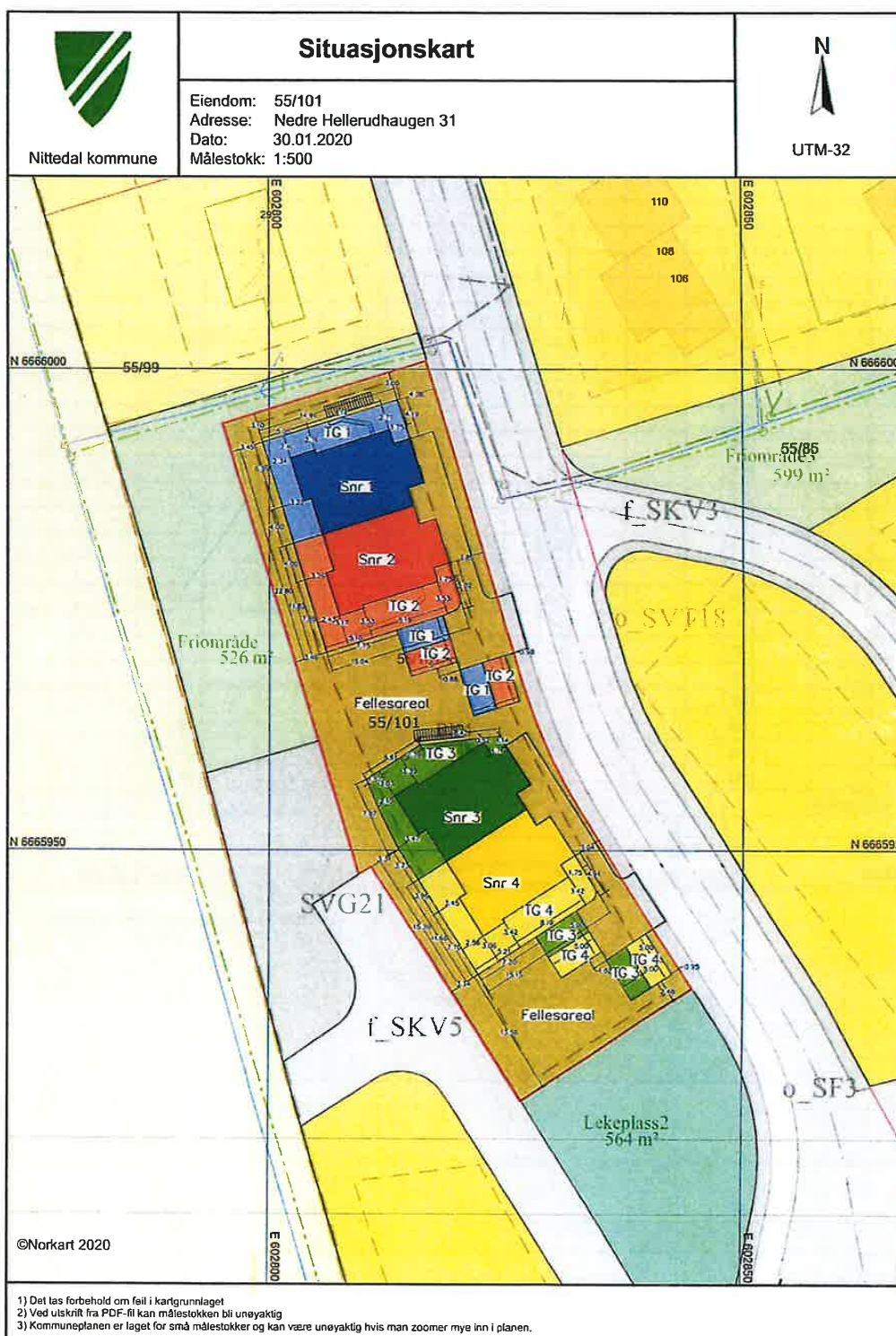
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:								Nevner =							

Dato	Innsenderens underskrift
13.03.20	<i>[Handwritten signature]</i>

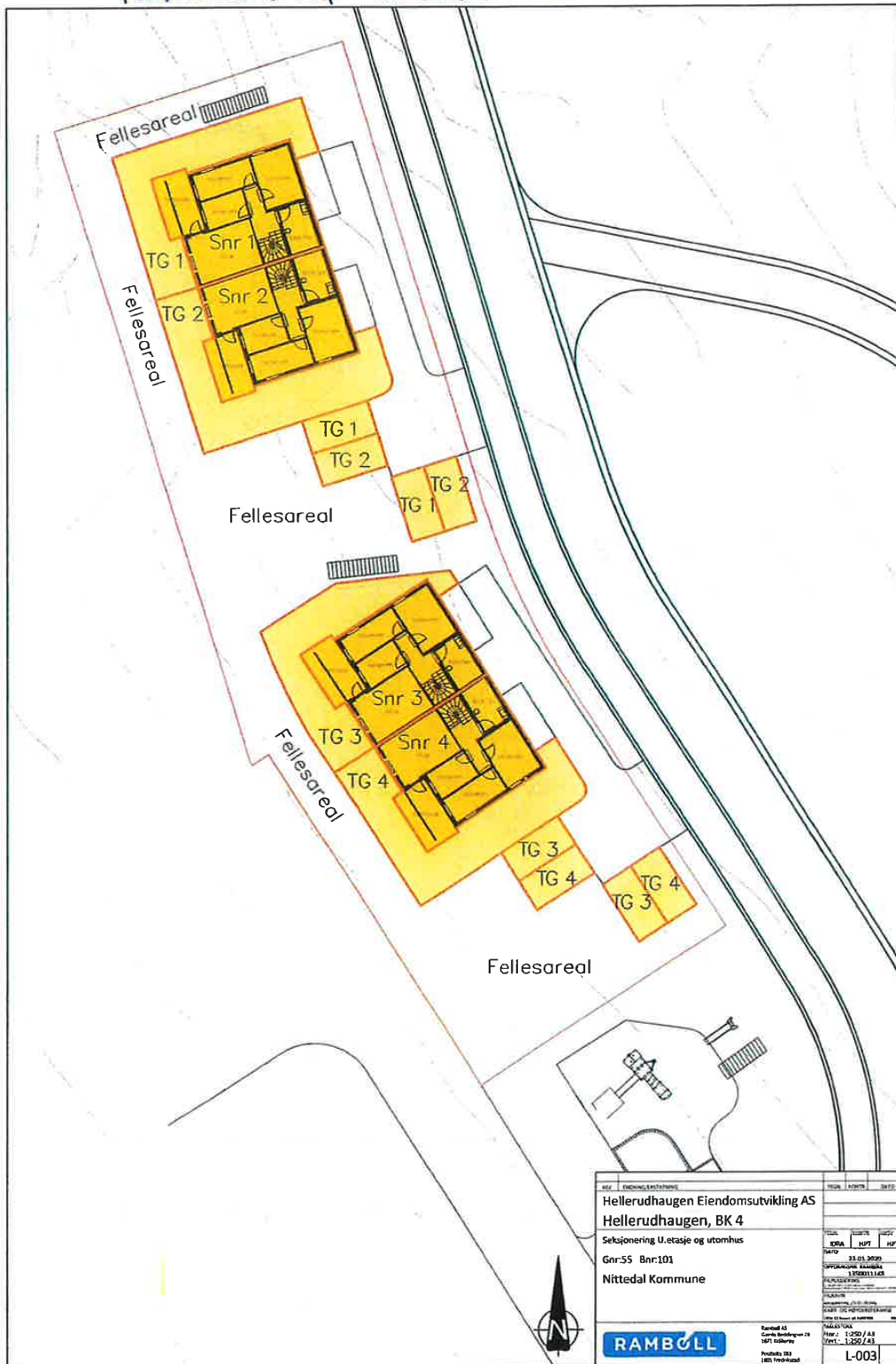


Jon Aasgaard
 Advokat
 DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY
 Advokatfirma ANS
 Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
 Tlf. 32 25 55 00. Ore nr. 982 370 310



PLANTEGNING U-ETASJE OG UTOMHUS



Hellerudhaugen Eiendomsutvikling AS		REGN	14/07/24	08/22
Hellerudhaugen, BK 4				
Seksjonering U-etasje og utomhus		REGN	14/07/24	08/22
Gnr:55 Bnr:101		REGN	14/07/24	08/22
Nittedal Kommune		REGN	14/07/24	08/22
Rambøll AS		REGN	14/07/24	08/22
Curtis Sandberg 23		REGN	14/07/24	08/22
Prosjekt 003		REGN	14/07/24	08/22
1881 Nittedal		REGN	14/07/24	08/22
L-003		REGN	14/07/24	08/22

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM
V/NILS-ERLING BLEIKVASSLI
TORVET 5
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1204240111
Vår referanse: 3544580/24575104
Bestilling: C3 2024-08-06 (7) 34

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
366023	200	12.5.2011	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	55	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 366023 Tinglyst: 12.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTBYGGINGSAVTALE FOR HELLERUDHAUGEN

Det er i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Hellerudhaugen, B7, inngått avtale mellom Carl Otto Løvenskiold f.nr 181053 [redacted] og Nittedal kommune org. nr. 971643870, som følger:

- Formål**

Carl Otto Løvenskiold (heretter kalt utbygger) har fremmet reguleringsplanforslag for plan IDnr. 023320103330 jf. Vedlegg 1. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling for eiendommene GBnr 55/12, GBnr 55/14 og del av GBnr 55/1.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring, ivaretagelse av kommunaltekniske formål, og opparbeiding av grøntareal og fellesanlegg. Avtalen forutsetter godkjent reguleringsplan for området.
- Utbyggingsvolum / utbyggingstakt og reguleringsomfang**

Det planlegges bygd inntil 70 boliger innenfor planområdet i takt med markedets etterspørsel.
- Fellesområder og lekeplasser/rekreasjonsområde**

Områdene avsatt til fellesområder/ lekeplasser/friområder i reguleringsplanen skal gis terrengmessig opparbeiding og ferdigstilles med godkjente leke apparater. Arbeidene skal utføres i henhold til godkjent utomhusplan og arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk, senere opparbeiding kan tillates dersom boligene ferdigstilles i vintermånedene. Utomhusplan skal også beskrive vegetasjon/beplantning innenfor planområdet.

Disse områdene forutsettes ikke overtatt av kommunen etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at beboerne blir kjent med ansvar og vedlikehold av arealene og apparater /utstyr slik at de er i henhold til gjeldende forskrifter.

Fellesadkomster til områdene BK1, BK2 og BK3 parkering forutsettes ikke overtatt av kommunen etter opparbeidelse. Fellesadkomstene innefor BK1, BK2 og BK3 skal fradeles GBnr 55/1 og tillegges, med like deler, de eiendommene som skal benytte disse. Parkeringsarealer forutsettes ikke overtatt av kommunen etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at beboerne innenfor området har plikt til vedlikehold og kostnadsfordeling av parkeringsplassene
- Prosjektering av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet**

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle vei-, vann- og avløpsanlegg som er lagt inn i reguleringsplanen og i igangsettningstillatelser. De tekniske planene skal godkjennes av kommunen før planene kan igangsettes.

De tekniske planene skal utarbeides etter de til enhver tid gjeldene normene som kommunen benytter.

De tekniske planene skal vise hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

Utbygger må, der dette er nødvendig, prosjektere fordrøyningsanlegg som sikrer at avrenningen fra området ikke endres som følge av utbyggingen. Som fordrøyningsmagasin kan oppkultede veitraséer benyttes. Om nødvendig kan det også etableres lokale fordrøyningsmagasin (steinkulvert) inne på de enkelte tomter. Etablering av tilfredsstillende brannvann og eventuell etablering av pumpestasjon eller tilsvarende infrastruktur er også utbyggers ansvar. Utbygger fremmer avløpsplan til ordinær behandling.
- Opparbeidelse og drift av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet**

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vei-, vann- og avløpsanlegg i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk plan for området. Det må legges ny overføringsledning fra Blomsterbakken til Slora avløpspumpestasjon, med dimensjon 315mm pvc. Det kan påregnes oppgradering av avløpsstasjonen ved Slora.

Adkomstveien skal ha asfalt som slitedekke og ha veinavnskil/nummerering og veglys, i henhold til kommunens normer (vegnorm, veilysnorm og V/A-norm)



Utbygger er ansvarlig for samordning av og legging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv m.m. Kablingen skal skje i felles grøft.

Anleggstrafikk skal ikke foregå på ukedager mellom kl 0730-0900 og kl 1330-1530.

Veg1 og veg2 forutsettes fradelt GBnr 55/1 og overskjøtet kommunen vederlagsfritt etter ferdigstillelse. Vann-og avløpsanlegg forutsettes overtatt av kommunen etter ferdigstillelse.

6. Miljøhensyn i anleggs – og byggeperioden.

Utbygger er ansvarlig for at nødvendige miljøhensyn knyttet til støy i forbindelse med anleggs – og byggeaktivitet blir ivaretatt i henhold til støyforskrift T- 1442. Utbygger bekoster eventuelle nødvendige permanente støytiltak. Videre er Utbygger ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Det påhviler utbygger å besiktige og filme eksisterende tiliggende bebyggelse i forhold til eventuelle skader som følge av sprengning.

7. Energiløsninger

Utbygger skal planlegge for boliger med gode energisertifikater med for eksempel "luft til vann" varmepumper som egen enhet til hver bolig, slik at boligene oppnår et lavest mulig energiforbruk.

9. Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement.

Reguleringsgebyr

Reguleringsgebyr ilegges i henhold til det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ

10. Refusjon

Utbygger fremmer for egen regning og risiko krav om refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Mulighet for evt. krav mot omliggende eiendommer hva gjelder økonomisk bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av veg og lekeområder, må søkes løses gjennom de ordinære bestemmelsene om refusjon.

11. Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for, og påkoster, nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse. Dersom det ikke oppnås enighet, til tross for rimelig og realistisk tilbud fra utbyggernes side, vil kommunen om nødvendig for å gjennomføre tiltaket, fatte vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse forutsatt at vilkår er til stede. Utbyggere plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet, herunder alle kommunens utgifter som følge av vedtakene. Før vedtak fattes skal utbygger stille nødvendig sikkerhet for grunnerverv og tilhørende krav, samt kommunens kostnader ved vedtaket. Sikkerhetsstillelsen reduserer ikke utbyggers ansvar dersom de faktiske kostnader overstiges.

12. Overdragelse av rettigheter


Ved eventuell hel eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre overført alle plikter i hht. denne avtale, herunder sikre rettssetteløgers plikt til samme ved evt. videresalg.

Denne avtale skal tinglyses på GBnr 55/1. Utbygger dekker tinglysningsgebyr.

13. Opprettelse av velforeninger/sameier

Utbygger forplikter seg til å stifte sameier eller borettslag.

All teknisk infrastruktur, samt fellesområder som ikke overtas av NK, skal eies, forvaltes og driftes av sameier/borettslag eller felles velforening/sameie. Utbygger sørger for å kreve inn nødvendig startkapital fra boligkjøperen til hver velforening/sameie de skal være medlem av. Beløpenes størrelse tilpasses omfanget av de oppgavene som tiligger sameiet. Utbygger skal søke om seksjonering ved eventuell organisering etter eierseksjonslova og overskjøte arealene til sameiet/borettslaget. Kostnadene dekkes av Utbygger.



Utbygger skal også sørge for at det tinglyses nødvendige erklæringer på de enkelte sameier/borettslag som sikrer NK eller andre anleggseiere retten til nødvendig adkomst og rett til å utføre fremtidig vedlikehold av ledningsanlegg, kabelanlegg (tele, antenne, signalanlegg m.m.), eller andre anlegg som ikke er sameiene/borettslagene sitt ansvar.

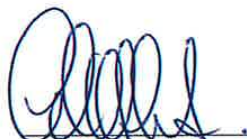
- 14. Tvistebestemmelser**
Tvister skal gå for de ordinære domstoler med mindre annet avtales i tilknytning til en evt. konkret tvist.
- 15. Forbehold om kommunal godkjenning**
For kommunens del tas forbehold om Kommunestyrets godkjenning.

Nittedal 7.mars 2011

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Sted/dato

Oslo 24.04.11


Carl Otto Løvenskiold
Nittedal kommune

Hege Pettersen

Fra: Marit Eng [Marit.Eng@nittedal.kommune.no]
Sendt: 13. mai 2011 14:47
Til: Hege Pettersen
Emne: Ang. utbyggingsavtale Hellerudhaugen

Hei.

Viser til telefonsamtale.

Rettinghshaver til utbyggingsavtalen er Nittedal kommune. Kommuner er fritatt for konsesjonsplikt.

Med vennlig hilsen

Marit Eng

Saksbehandler



NITTEDAL KOMMUNE

Telefon: 67 05 90 00, Telefaks: 67 05 91 79

Dir. innvalg: 67 05 91 51

E-post: Marit.Eng@nittedal.kommune.no

Web: <http://www.nittedal.kommune.no>



Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LILLESTRØM
V/NILS-ERLING BLEIKVASSLI
TORVET 5
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1204240111
Vår referanse: 3544582/24575114
Bestilling: C3 2024-08-06 (7) 33

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
953637	200	15.10.2015	FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	55	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



15.02.2015.10.15
Rekvirent iht. teilebrev/
telemarketingstiftelsen
971083107
org.nr. fedeleter.



Doknr: 953637 Tinglyst: 15.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTBYGGINGSAVTALE FOR HELLERUDHAUGEN

Det er i forbindelse med detaljert reguleringsplan for Hellerudhaugen inngått avtale mellom Carl Otto Løvenskiold, f.nr 181053 [redacted] og Nittedal kommune org.nr. 971643870, som følger:

1. Formål

Carl Otto Løvenskiold (heretter kalt Utbygger) har fremmet detaljert reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Hellerudhaugen, plan ID 340, sist vedtatt av kommunestyret i Nittedal med endringer den 23.02.2015. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling for bebyggelsen innenfor planavgrensningen for detaljert reguleringsplan for Hellerudhaugen, som utgjør del av g.nr 55 b.nr 1 i Nittedal kommune.

2. Utbyggingsvolum / utbyggingstakt og reguleringsomfang

Det planlegges bygget inntil 140 boliger innenfor planområdet i takt med markedets etterspørsel.

3. Fellesområder og lekeplasser/rekreasjonsområder

Områdene avsatt til fellesområder/lekeplasser/friområder forutsettes ikke overtatt av Nittedal kommune etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at beboerne blir kjent med ansvar og vedlikehold av arealene og apparater/utstyr slik at de er i henhold til gjeldende forskrifter.

Fellesatkomster med fortau, vei Nedre og Øvre Hellerudhaugen, samt gangforbindelse fra planområdet og langs Blomsterbakken frem til avgrening til skolevei, skal overdras vederlagsfritt til Nittedal kommune etter opparbeidelse. Parkering f_P1 i rundsløyfe i Nedre Hellerudhaugen overtas ikke av Nittedal kommune, og parkeringen opprettes som egen eiendom og tillegges med like deler de eiendommer som parkeringen tjener. Øvrige fellesadkomster, veier, gangveier og fellesparkeringer innenfor planområdet skal opprettes som egne eiendommer og tildeles med like deler de eiendommer som atkomst/vei/gangvei tjener. Utbygger skal påse at beboerne innenfor planområdet har plikt til vedlikehold og kostnadsfordeling av fellesadkomster, veier, gangveier og fellesparkeringer.

4. Prosjektering av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg som er lagt inn i detaljert reguleringsplan og i igangsettingstillatelser. De tekniske planene skal godkjennes av kommunen før planene kan igangsettes.

De tekniske planene skal utarbeides etter de til enhver tid gjeldende normene som kommunen benytter.

De tekniske anleggene skal vise hvordan planområdet skal knytte seg til de eksisterende kommunaltekniske anlegg og hvordan fremtidig boligfelt Bjørnholtia kan knytte seg til nyanlegg fremført innenfor planområdet.

Utbygger må, der dette er nødvendig, prosjektere fordrøyningsanlegg som sikrer at avrenningen fra området ikke endres som følge av utbyggingen. Som fordrøyningsmagasin kan oppkultede veitrasèer benyttes. Om nødvendig kan det også etableres lokale fordrøyningsmagasin (steinkulvert) inne på de enkelte tomter. Etablering av tilfredsstillende brannvann og eventuell etablering av pumpestasjon eller tilsvarende infrastruktur innenfor planområdet er også utbyggers ansvar. Utbygger fremmer avløpsplan til ordinær behandling.

Hovedanlegg for vann- og avløpsanlegg inklusive overvannsledninger tilkoplede brannkummer forutsettes overtatt av Nittedal kommune etter ferdigstilling, så fremt dette er opparbeidet i henhold til kommunens VA-norm.

5. Opparbeidelse og drift av vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg i tråd med godkjent detaljert reguleringsplan og teknisk plan for området.

Det må legges ny overføringsledning fra Blomsterbakken til Slora pumpestasjon, med dimensjon Ø315mm PVC, og det må utføres oppgradering av avløpsstasjonen ved Slora.

Nittedal kommune vil som byggherre besørge prosjektering og utføring av ny overføringsledning og oppgradering av avløpsstasjonen ved Slora. Nittedal kommune vil kreve inn anleggsbidrag fra Utbygger for disse tiltakene når de er kontrahert og det er gitt igangsettingstillatelse. Anleggsbidragets størrelse tilsvarer kostnaden for gjennomføringen av overføringsledning Ø315mm PVC og oppgradering av avløpsstasjonen Slora slik de fremkommer som rimeligste anbud innhentet etter regler for offentlig anskaffelse med tillegg 5 % for uforutsette kostnader.

Anleggsbidrag faktureres Utbygger eks mva, og forfaller til betaling ved igangsettingstillatelse for arbeidene. Utbygger plikter å betale anleggsbidrag uavhengig av sin fremdrift og utvikling innenfor planområdet. Utbygger plikter å stille konsern-/ eller bankgaranti, eventuelt sikringsobligasjon som sikkerhet inntil anleggsbidraget er utbetalt. Sikringsobligasjonen skal ha 1. prioritet.

Utbygger kan kople til inntil 43 boenheter innenfor planområdet til eksisterende kommunalteknisk anlegg før overføringsledning Ø315mm PVC er utført og avløpsstasjonen Slora er oppgradert.



Nittedal kommune plikter å ferdigstille overføringsledning Ø315mm PVC og oppgradering av avløpsstasjonen ved Slora innen 1.1.2017 slik at det er kapasitet i kommunalt avløpsnett for tilkopling av boenheter ut over 43 stk. fra planområdet.

Adkomstveier som skal overdras til Nittedal kommune skal ha asfalt som slitedekke og ha veinavnskilt/nummerering og veglys i henhold til kommunens normer (vegnorm, veilysnorm, VA-norm).

Utbygger er ansvarlig for samordning og legging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv m.m. Kablingen skal skje i felles grøft.

6. Miljøhensyn i anleggs- og byggeperioden

Utbygger er ansvarlig for at nødvendige miljøhensyn knyttet til støy i forbindelse med anleggs- og byggeaktivitet blir ivaretatt i henhold til støyforskrift T-1442. Utbygger bekoster eventuelle nødvendige permanente støytiltak. Videre er Utbygger ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Anleggstrafikk til og fra utbyggingsområdet skal gå nord på Gamleveien, med avkjørsel ved krysset Gamleveien/RV4/Greveveien.

Det påhviler utbygger å besiktige og filme eksisterende tilliggende bebyggelse i forhold til eventuelle skader som følge av sprengning.

Det påhviler utbygger å planlegge anlegg og bebyggelse innenfor planområdet slik at det oppstår minst mulig behov for uttransport av overskuddsmasse og at eventuell overskuddsmasser kan benyttes innenfor planområdet eller i tilknytning til opparbeidelse av tekniske tiltak tilhørende planområdet. Innenfor planområdet tillates derfor oppstilt mobilt knuseverk for utnyttelse av stedlige sprengte steinmasser kun til gjenbruk i byggeprosjektet. Det skal gis særskilt tillatelse for knusing med hensyn til omfang og varighet.

7. Energiløsninger

Utbygger skal planlegge for boliger med gode energisertifikater med for eksempel "luft til vann" varmepumper som egen enhet til hver bolig, slik at boligene oppnår et lavest mulig energiforbruk.

8. Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende vedtatte reglement.

9. Reguleringsgebyr

Reguleringsgebyr ilegges i henhold til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.



10. Refusjon

Utbygger fremmer for egen regning og risiko krav om refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Mulighet for evt. krav mot omliggende eiendommer hva gjelder økonomiske bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av hovedanlegg VAO, veg, fortau og lekeområder, må søkes løst gjennom de ordinære bestemmelsene om refusjon.

11. Justeringsavtale

For anleggstiltak (vei, fortau, vann-, avløps- og overvannsledninger) som overdras til Nittedal kommune skal utbygger og Nittedal kommune inngå justeringsavtale for refusjon av merverdiavgift som utbygger har betalt for sin utførelse av anleggstiltakene. Justeringsavtaler inngås med egne avtaler for henholdsvis veianlegg og ledningsanlegg.

12. Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for, og bekoster, nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse.

13. Overdragelse av rettigheter

Ved eventuell hel eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre overført alle plikter i.h.t. denne avtale, herunder sikre rettsetterfølgers plikt til samme ved evt. videresalg.

Denne avtale skal tinglyses på g.nr 55 b.nr 1. Utbygger dekker tinglysingsgebyr.

14. Opprettelse av velforeninger/sameier

Utbygger forplikter seg til å stifte sameier eller borettslag.

All teknisk infrastruktur, samt fellesområder som ikke overtas av Nittedal kommune, skal eies, forvaltes og driftes av sameier/borettslag eller felles velforening/sameie. Utbygger sørger for å kreve inn nødvendig startkapital fra boligkjøperen til hver velforening/sameie de skal være medlem av. Beløpenes størrelse tilpasses omfanget av de oppgavene som tilligger sameiet. Utbygger skal søke om seksjonering ved eventuell organisering etter eierseksjonsloven og overskjøte arealene til sameiet/borettslaget. Kostnadene dekkes av utbygger.

Utbygger skal også sørge for at det tinglyses nødvendige erklæringer på de enkelte sameier/borettslag som sikrer Nittedal kommune eller andre anleggseiere retten til nødvendig adkomst og rett til å utføre fremtidig vedlikehold av ledningsanlegg, kabelanlegg (tele, antenne, signalanlegg m.m), eller andre anlegg som ikke er sameie/borettslagene sitt ansvar.



15. Forkjøpsrett til bolig

Nittedal kommune har forkjøpsrett for inntil 10 % (avrundet opp mht. hele boenheter) av utbyggers til enhver tid markedsførte boliger. Utbygger plikter å oversende Nittedal kommune komplett elektronisk salgsinformasjon 14 dager før boliger skal markedsføres for salg. Nittedal kommune har deretter frist på 14 dager for å utøve sin forkjøpsrett. Etter dette står Nittedal kommune fritt til å eventuelt kjøpe leiligheter på like vilkår som markedet.

16. Tvistebestemmelser

Twister skal gå for de ordinære domstoler med mindre annet avtales i tilknytning til en evt. konkret tvist.

17. Forbehold om kommunal godkjenning

For kommunens del tas det forbehold om Kommunestyrets godkjenning.

Nittedal - september 2015

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

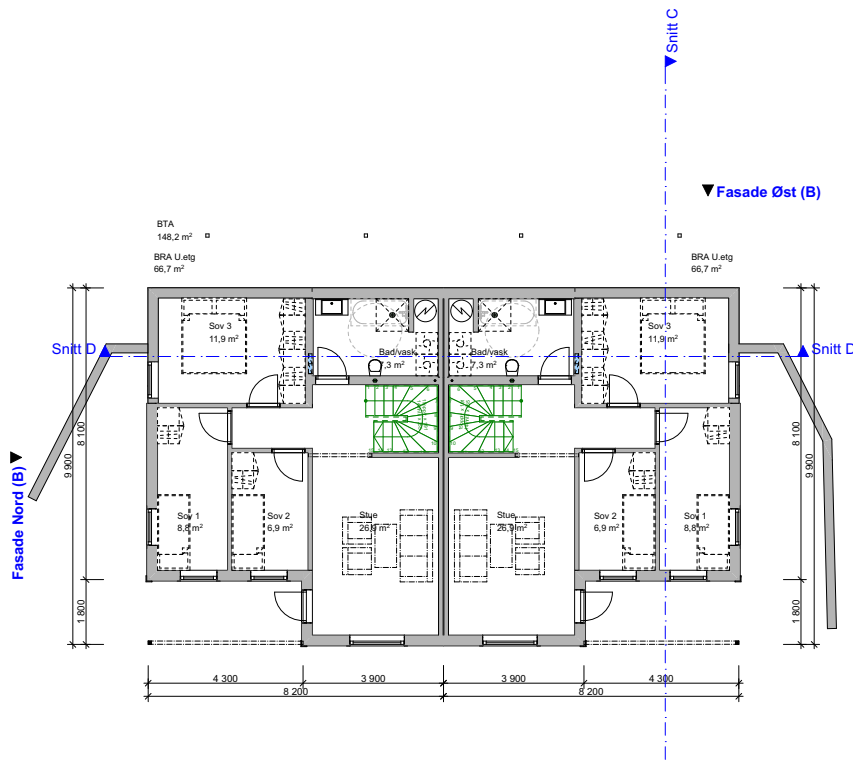
Sted/dato Oslo 30.09.16



Carl Otto Løvenskiold

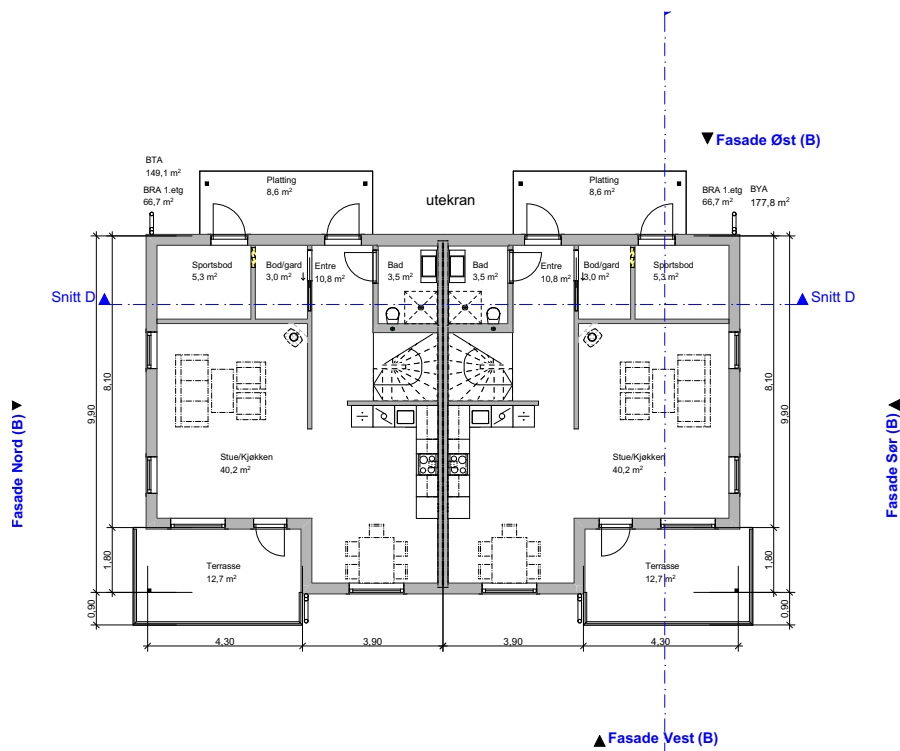


Nittedal kommune



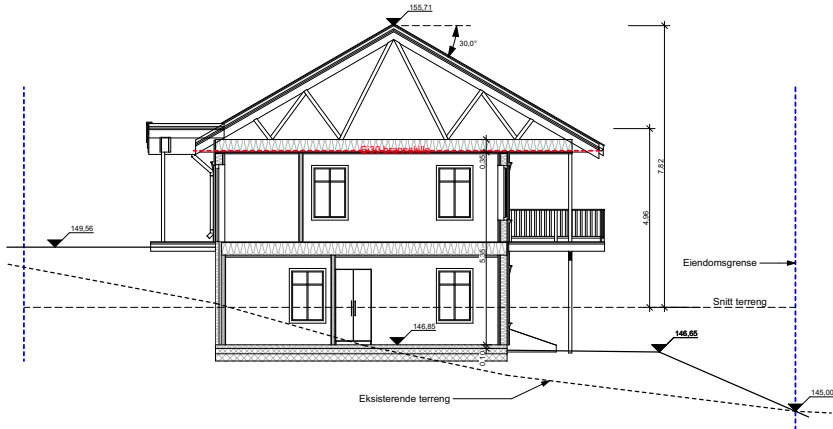
Byggemelding Hus B

Tilbehøver		Prosjektør:			
Hellerudhaugen Eiendomsutvikling as		Prosjektnr.			
Utbygger		Godkjent			
		<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
02	01	Følert startnummer med høyder	21.10.2019	RS	MR
Blår	for	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll
Type tegning:			Dato		
Plan 1. etasje			21.10.2019		
Målestokk			Tegningens		
1:100			A-101		
Prosjekt			Sign.		
Gnr./bnr.: 55/85			RS		
Hellerudhaugen BT3			MR		
. Nittedal			Følert		
			00 Hellerudhaugen BK4		
			teknisk/ark.		



Byggemelding Hus B

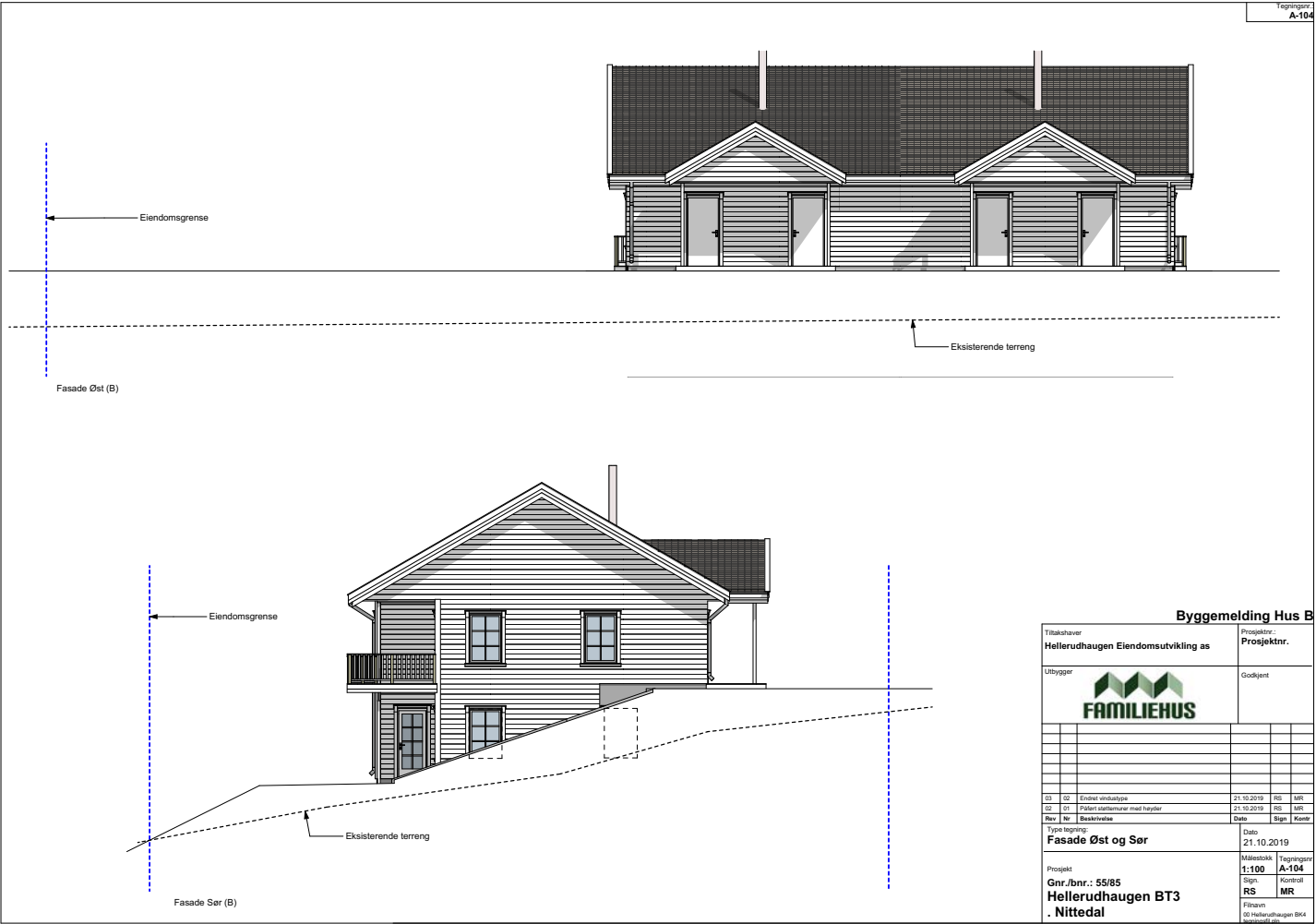
Tilbehøver Hellerudhaugen Eiendomsutvikling as		Prosjektør: Prosjektnr.	
Utbygger FAMILIEHUS		Godkjent	
Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Sign. Korr.
Type tegning: Plan 2. etasje		Dato: 21.10.2019	
Prosjekt Gnr./bnr.: 55/85 Hellerudhaugen BT3 . Nittedal		Målestokk 1:100	Tegningsnr. A-102
		Sign. RS	Kontroll MR
		Følgende: 00 Hellerudhaugen BK4 Innhold: 01/10	



Snitt C

Byggemelding Hus B

Tilbehøver Hellerudhaugen Eiendomsutvikling as		Prosjekt nr.: Prosjektnr.			
Utbygger 		Godkjent			
Rev	For	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll
		Snitt	21.10.2019		
Prosjekt			Målestokk	Tegningsnr.	
Gnr./bnr.: 55/85			1:100	A-103	
Hellerudhaugen BT3			Sign.	Kontroll	
. Nittedal			RS	MR	
Fåsavn					
00 Hellerudhaugen BK4					

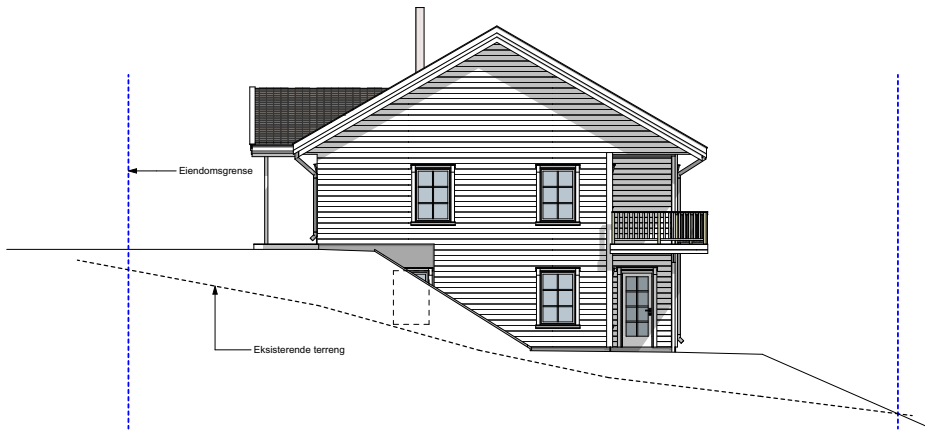


Byggemelding Hus B

Tilbakahaver Hellerudhaugen Eiendomsutvikling as		Prosjekt nr.: Prosjektnr.	
Utbygger FAMILIEHUS		Godkjent	
03	02	Endret innholdtype	21.10.2019 RS MR
02	01	Fikset startnummer med høyder	21.10.2019 RS MR
Blår	for	Beskrivelse	Dato Sign. Koster
Type tegning: Fasade Øst og Sør		Dato: 21.10.2019	
Målestokk 1:100		Tegningsnr. A-104	
Prosjekt Gnr./bnr.: 55/85 Hellerudhaugen BT3 . Nittedal		Sign. RS	Kontroll MR
Følgende: 02 Hellerudhaugen BK4 Innhold: 01/10			



Fasade Vest (B)



Fasade Nord (B)

Byggemelding Hus B

Tilbehøver Hellerudhaugen Eiendomsutvikling as		Prosjektør: Prosjektnr.			
Utbygger FAMILIEHUS		Godkjent			
03	02	Endret vindutslippe	21.10.2019	RS	MR
02	01	Følel støttemur med høyder	21.10.2019	RS	MR
Navn for		Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll
Type tegning: Fasade Nord og Vest			Dato: 21.10.2019		
Prosjekt Gnr./bnr.: 55/85 Hellerudhaugen BT3 . Nittedal		Målestokk 1:100	Tegningsnr. A-105		
		Sign. RS	Kontroll MR		
		Følel 02 Hellerudhaugen BK4 hellerud@eie.no			



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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


Rettt 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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 gis.
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: Nedre Hellerudhaugen 31
1487 HAKADAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre