

Ringduevegen 17A, 2032 MAURA

**Pen 3-roms toppleilighet m/ god
takhøyde. 16 kvm balkong.
Garasjeplass. Kort vei til det meste.
Vv inkl. i felleskostn.**



aktiv.



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 119 140,-
Total ink omk.: Kr 4 119 140,-
Felleskostn.: Kr 3 130,-
Selger: Katrine Frønsdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total: 70/75 m²
Tomtstr.: 6123.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 11
Snr. 24
Etasje: 3
Oppdragsnr.: 1204240097

Pen 3-roms toppleilighet m/ god takhøyde. 16 kvm balkong. Garasjeplass. Vv. inkl. i felleskostn.

Ringduevegen 17A er en lekker 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i et rolig boligområde i Maura.

Leiligheten var ferdigstilt i 2018 og ligger i byggets øverste etasje og det er heis i bygget. Det er adkomst fra svalgang, hvor det er plass til kafésett og man kommer inn i en lysmalt entré med garderobeløsning.

Leiligheten har en åpen kjøkken/stue løsning med utgang til solrik balkong, 2 romslige soverom - det ene med walk-in closet og et flislagt bad. Det er vannbåren varme i leiligheten.

Leiligheten holder gjennomgående god standard og det er god takhøyde. For lagring disponeres det en sportsbod i kjeller samt at det medfølger én garasjeplass.

Fra leiligheten er det kort vei til bl.a matbutikk, bussholdeplass og fine turmuligheter. Det er bussforbindelse i retning Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Egenerklæring	44
Budskjema	69

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod i p-kjeller

3. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, omklingsrom og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6123.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfaltert ankomstområdet og asfalterte internveier inn til garasje og felles trappegang. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Ringduevegen 17A ligger i et etablert og barnevennlig område på Maura i Nannestad kommune. Kort avstand til barnehage, barneskole og kollektiv transport. Få km til Jessheim for by-fasiliteter og Gardemoen flyplass. Boligen har nærhet til skog og mark som gir gode friluftsmuligheter.

Butikker og servicetilbud:

Coop ekstra og Kiwi er nærmeste nabo for dagligvarehandel samt man finner andre servicetilbud som apotek og gode bussforbindelser . For ytterligere servicetilbud kan Jessheim tilby de fleste by-fasiliteter som Jessheim Storsenter som inneholder over

150 butikker og serveringssteder, kaféer, treningssenter og Ullensaker kino. Her ligger det restauranter som Castello Restaurant & Bar, Egon og Sushi restauranter. Verdt å nevne er flotte Sundbytnet som inneholder blant annet restaurant, bryggeri, kafe og utested.

Fritidstilbud:

Fra boligen er det nærhet til skog og mark. Nannestad tilbyr mange turmuligheter for de som liker naturskjønne omgivelser. Kort biltur unna ligger Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud med mulighet for å gå på ski, fiske og sykle. På vinteren kjøres det opp lysløyper hvor du kan stå på ski. Du kan nyte naturen hele året og det meste ligger til rette for et aktivt og spennende kultur- og friluftsliv.

Avstander:

Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplass. Med bil tar det ca. 13 min til Gardermoen hvor det går fly både innenlands og utenlands.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv-visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg i sameie på 3.etasjer og en underetasje med felles parkeringskjeller, leiligheten ligger i 3.etasje. Boligbygget har flatt tak antatt tekket med asfaltbelegg. Støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, bindingsverkkonstruksjon i metall, liggende beiset trepanel og fasade plater, leilighetskille i betong, etasjeskille i betong og innervegger oppført i gips med varierende overflater.

Innhold

3.etg: Entré/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, omklingsrom, bad.

Standard

Samtlige bygningsdeler har fått TG1.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass nr 21. i p-kjeller.
Gjesteparkering på felleseie tomt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6683894

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av sonestyrte vannbåren oppvarming i de fleste rom bortsett fra bod. Varmekabler på bad.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 849 879

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 229 539

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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

70/3559

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Garasje 100,-

A konto fjernvarme 256,-

Felleskostnader 2.449,-

TV 325,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 130

Andel fellesformue

Kr 18 549

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjerketunet;

Organisasjonsnummer

921140169

Om sameiet

Sameiet Bjerketunet består av 51 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 147 Bnr. 11 i Nannestad kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 11, seksjonsnummer 24 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/147/11/24:

24.03.1961 - Dokumentnr: 1174 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2017 - Dokumentnr: 1081793 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2017 - Dokumentnr: 1081793 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2018 - Dokumentnr: 914028 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:45 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:45 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:256
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 147 bnr. 11, 45, 18, 256 og 172
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2023 - Dokumentnr: 766351 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:45 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:45 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2018 - Dokumentnr: 796571 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3559

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommendatert 05.02.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id KP2018-2035

Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.05.2019

Bestemmelser - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen - vedtatt 14.05.2019](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019.pdf)
oppdatert forside.pdf

Delarealer

Delareal: 24 m²

Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Delareal: 5 615 m²

Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

Delareal: 478 m²

Arealbruk: Veg,Nåværende

Delareal: 6 123 m²

KPHensynsonenavn: H910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 6 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 99-11

Navn: Maura sentrum

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.10.2006

Bestemmelser - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/99-11/Dokumenter/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser datert 20.05.06 rev. 17.02.21](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/99-11/Dokumenter/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser%20datert%2020.05.06%20rev.%2017.02.21.pdf)

oppdat. tittelfelt.pdf
Lovmerknad: PBL av 1985
Delarealer
Delareal: 121 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: o_Annen veggrunn
Delareal:7 m2
Formål Fortau
Feltnavn: o_Fortau
Delareal: 5 356 m2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB
Delareal: 48 m2
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_R
Delareal: 9 m2
Formål Energianlegg
Feltnavn T
Delareal: 382 m2
Formål Veg
Feltnavn f_Veg 2
Delareal; 30 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn f_Annen veggrunn

Id 19-03
Navn: Furuset gnr. 147 bnr. 45 m. fl.
Plantype Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.12.2020
Bestemmelser - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/19-03/Dokumenter/03_Reguleringsbestemmelser_06.11.20%2C_oppdat. tittelfelt etter vedtak.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/19-03/Dokumenter/03_Reguleringsbestemmelser_06.11.20%2C_oppdat._tittelfelt_etter_vedtak.pdf)
Delarealer
Delareal 8 m2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_G1
Delareal 142 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V2
Delareal 18 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn f_SVT
Delareal 1 m2

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn f_Annen veggrunn

Id 14-07

Navn: Bjerketunet

Plantype: Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.04.2016

Bestemmelser - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/14-07/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser Bjerketunet_dat.281015%2C sist rev.300316. vedtatt 26.04.2016%2C signert.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/14-07/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser Bjerketunet_dat.281015%2C%20sist%20rev.300316.%20vedtatt%2026.04.2016%2C%20signert.pdf)

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

119 140,- (Omkostninger totalt)

4 119 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 119 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- 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,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

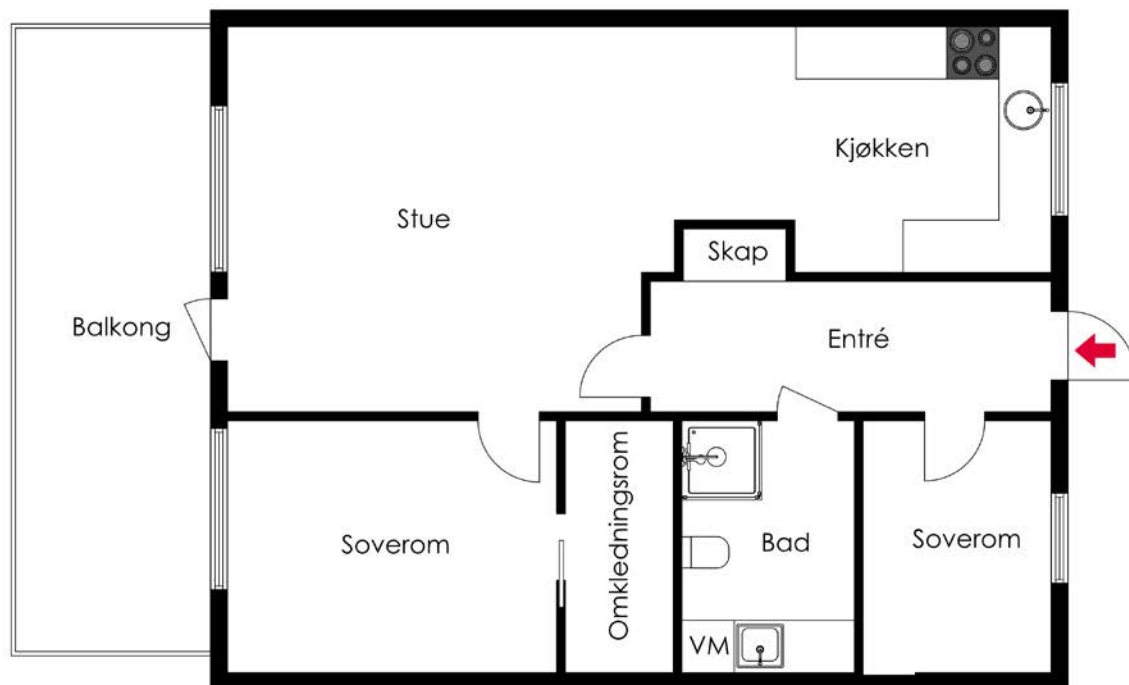
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

03.08.2024



aktiv.

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

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



aktiv.

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

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



Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Ringduevegen 17A.



Leiligheten har adgang fra svalgang hvor det er plass til kafésett.



Leiligheten var ferdigstilt i 2018 og holder god standard og takhøyde.



Stuen er i åpen løsning mot kjøkken.





Kjøkkenet har hvite, slette fronter og rikelig med oppbevaring i skap og skuffer.



Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.



Leiligheten har to soverom av god størrelse.



Hovedsoverommet har walk-in closet.



Soverom 2 har god plass også til skrivepult/hjemmekontor.



Delikat baderom med gulvvarme.



Romslig balkong med utsyn over fellesareal.



Balkongen er overbygd og har heldekkende elektrisk solskjerming/screen med fjernkontroll.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ringduevegen 17A - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Haugengården Linje 413, 420, 446	2 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	13 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 483 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	7 min 4.6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.7 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	20 min 16.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

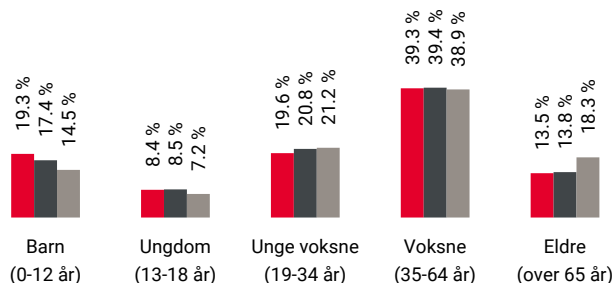
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Maura	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



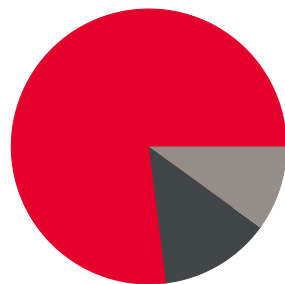
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⊕ Maura skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⊕ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	16 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Nannestad Trim & Helse	7 min	🚗
🚴 EVO Nannestad	7 min	🚗

Boligmasse

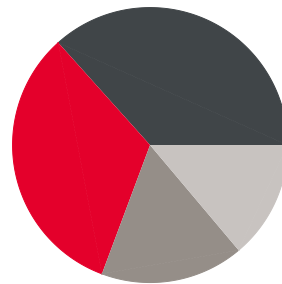


- 77% enebolig
- 13% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	6 min	🚗
📍 Maura Apotek	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

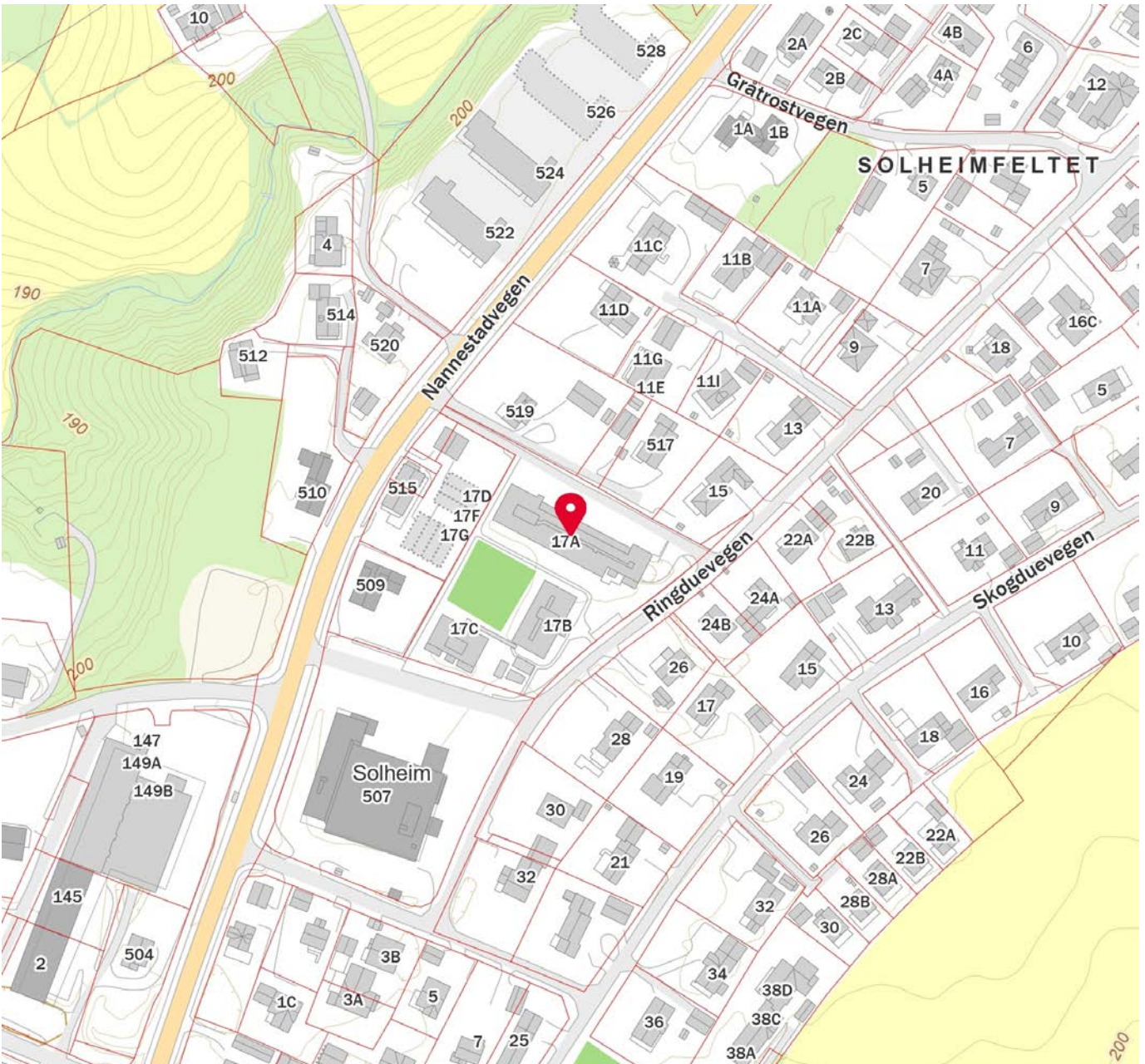
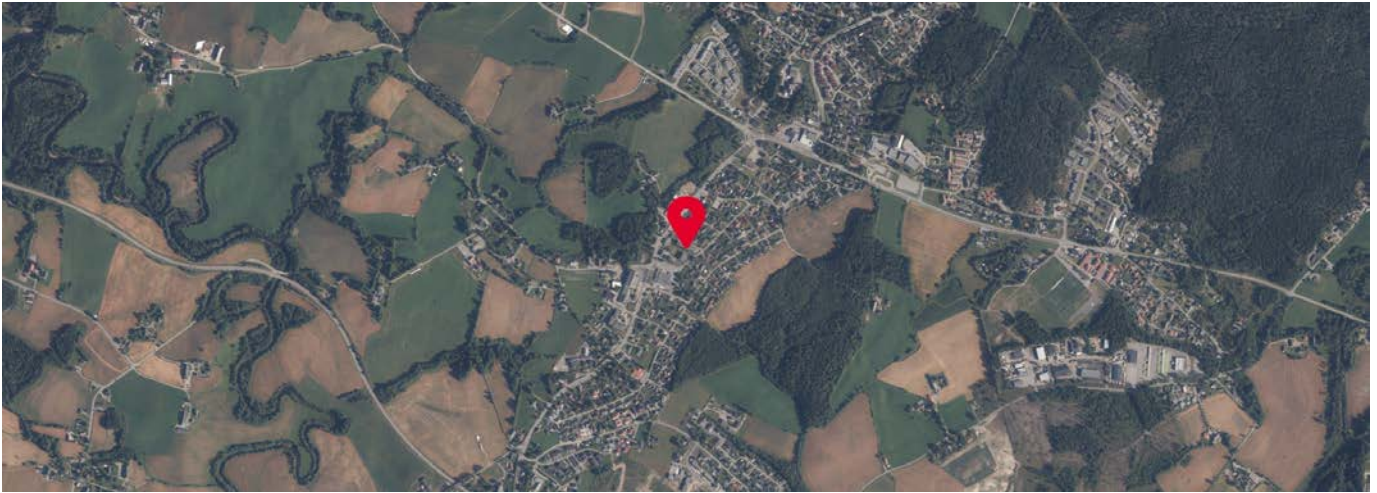



0% 43%

- Solheimsfeltet/Åmål
- Maura
- Norge

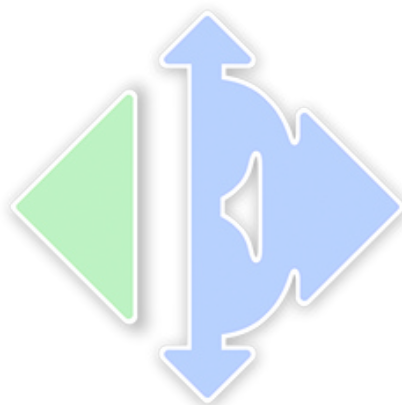
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Leilighet
Ringduevegen 17 A
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 02/08/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straksiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Anne Bjørnebek dødsbo v/Katrine Frønsdal
Seksjonsnummer:	24
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseie tomt 6 123,4 m ²
Kommune:	3238 Nannestad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Katrine Frønsdal
Befaringsdato:	04.06.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområdet og asfalterte internveier inn til garasje og felles trappegang. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg i sameie på 3.etasjer og en underetasje med felles parkeringskjeller, leiligheten ligger i 3.etasje. Boligbygget har flatt tak antatt tekkt med asfaltbelegg. Støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, bindingsverkkonstruksjon i metall, liggende beiset trepanel og fasade plater, leilighetskille i betong, etasjeskille i betong og innervegger oppført i gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Bjerktetunet.

Organisasjonsnr: 921 140 169.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 04.06.2024.

Egenerklæringsskjema 11.06.2024.

Byggetegning fra byggeår.

Megler (meglerpakken) 13.06.2024.

Ferdigattest 05.02.2021.

Pristilbud fra Scandic AS, ikke datert.

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

Vegger: Malt betong, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Montert elektrisk styrt solskjerming i front av balkong utført av Scandic AS.

Ellers er det ikke gjort noe vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr .- pr. mnd. (ikke fremlagt).

Inkluderer:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		5				
3.etasje	70			16	68	2
SUM BYGNING	70	5		16	68	2
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

70m².

3. etasje: Entré /gang, kontor/soverom 1, bad, soverom 2, omkleddningsrom, og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

5m².

Underetasje: Kjellerbod i p-kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 010.1.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i 70m².

3. etasje: Entré /gang, kontor/soverom 1, bad, soverom 2, omkleddningsrom, og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m².

Underetasje: Kjellerbod i p-kjeller.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 75m².

3. etasje: Entré /gang, kontor/soverom 1, bad, soverom 2, omkleddningsrom, og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Kjellerbod i p-kjeller.

TBA: 16m².

3. etasje: Balkong.

P-rom: 68m².

3. etasje: Entré /gang, kontor/soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 2m².

3. etasje: Omkleddningsrom.

Målt takhøyde i gang 2,30m.

Målt takhøyde i stue 2,60m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kjellerbod nr 13 i felles p-kjeller.

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

Biloppstillingsplass nr 21. i p-kjeller. Gjeste parkering på felleseie tomt.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 19 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys den 04.06.2024.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av sonestyrt vannbåren oppvarming i de fleste rom bortsett fra bod. Varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Katrine Frønsdal

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

02/08/2024



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2018 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil.
WC med innebygd susterne.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG1

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

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Synlig mansjett under klemring og smøremembran i sluk.

Det ble fortatt hull boring fra tilstøtende rom (entre/gang) til bad, det ble ikke fuktmålt i bunnsvill da det viste seg at badet er baderomskabin og ikke har bunnsvill. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Da dette er ett dødsbo fremleggs det ingen dokumentasjon for membran på bad. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:

Kjøkkeninnredning med glatte hvitmalte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med utsug til anlegg.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré /gang, kontor/soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom, og stue:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt, det er noe merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes utifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG I 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert i 2018.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med glassfelt og malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, Ingen avvik. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 16m² med adkomst via stue oppført med støpt betongdekket og rekkverk i trevirke på 100cm.

Balkongen fremstår i normalt god stand.

Det er ikke satt tilstandsgrad på balkong da det er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av trevirke er 4 - 8 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC med innebygd systerne.

Sluk i dusjsone.

Stoppekraner i rørstokkskap på bad.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Rørstokkskap til vannbåren varme var ikke mulig å inspisere, grunnet ingen tilkomst p.g.a. lagring og møbler. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Fjernvarmeanlegg er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader:

TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Det var sist inspisert i ukjent år
Det var rengjort i ukjent år
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjengiving.

Balansert ventilasjon er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Det er ett behov for rens og rengjøring av kanaler og ventiler.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
9 fordelingskurser.

Da dette er ett dødsbo fremlegges ikke samsvarserklæring på det elektriske-anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240097	
Selger 1 navn	
Katrine Frønsdal	
Gateadresse	
Ringduevegen 17A	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anne Bjørnebek
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Bjørnebek dødsbo
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	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
Katrine Frønsdal	f4c425d3e13d46b128f711a8 8bec6d48855fedf4	11.06.2024 19:37:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240097

- 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>

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm
v/Celine Beatrice Schmidt Holm
celine.holm@aktiv.no

7858161

7898/24

06.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.06.24.

Boligselskap: 7898, Sameiet Bjerketunet
Organisasjonsnr: 921.140.169
Eier: Anne Bjørnebek (bo)
Leieobjekt: 24
Seksjonsnummer: 24
Adresse: Ringduevegen 17 A, 2032 MAURA
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6683894.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Alle seksjoner har en p-plass som følger ved salg (tinglyst som tilleggsdel til boligseksjon)
- Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.
- A-kontobeløp øker med kr. 2 pr. kvm. fra 01. november 2

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.130,- pr. md.

Herav:

Garasje	100,-
A konto fjernvarme	256,-
Felleskostnader	2.449,-
TV	325,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	463,-	9,-	18.549,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby tlf.22 86 56 66 ev. pr. e-post: mats.granby@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Thorer Bjerke	Nannestadvegen 135
Styremedlem	Tove Elisabeth Jensen	Ringduevegen 17 C
Styremedlem	Henny Siv Olsen	Ringduevegen 17 B
Styremedlem	Håkon Wilberg	Ringduevegen 17 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerketunet

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Bjerketunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921140169, og ligger i NANNESTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

147 11

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjerketunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

I 2023 er det avholdt 10 styremøter i tillegg til flere befaringer i forbindelse med tilbudsinnhenting og ved reklamasjoner og feil på teknisk anlegg. Arbeidet har bestått av videre oppfølging av reklamasjonssaker og daglig drift og vedlikehold av sameiet og blant annet følgende punkter:

Følge opp at service på sameiets tekniske installasjoner gjennomføres.

Blant annet på heiser, alt i teknisk rom, ventilasjon og varmpumpe på tak og vannbåren varme og garasjeanlegg og grøntarealer ute. Har i perioder vært mye rundt oppfølging av heiser, ventilasjon og varmesystem.

Det ble sugd ut og spylt avløp ved garasjenedkjørsel.

HMS gjennomgang og informasjon til beboere.

Kartlegge og logge strømforbruk i tavlerom teknisk rom ved GK elektro

Gjennomgå alle leiligheter for kontroll av vannbåren varme fra GK rør. Dette ble en ekstrakostnad for sameiet fakturert av GK på 47000kr som det ikke var budsjettert for.

Svare og informere beboere på vibbo.

Ventilasjon har vært en gjennomgående utfordring som vi har jobbet med over flere år for å forsøke å få mest mulig stabile anlegg som ikke stopper så ofte spesielt vinterstid ved værskifte hvor snø kan blåse mot luftinntak. Det som er forbedret nå er innstillinger på anleggene fra GK vedrørende avising og bedre beskyttelse mot at snø og is skal legge seg på inntaksristen der friskluft hentes.

Vi har også etterspurt GK elektro om det er noe vi kan gjøre for å få et bedre og mer robust elektrisk anlegg i tavlerommet, men etter en grundig gjennomgang ser det ikke ut som det er mye vi kan gjøre per nå uten at det vil medføre betydelige kostnader.

Støydemping av varmpumpe på tak bygg B har det blitt gitt tilbakemelding på at er mye bedre nå. Får ikke lenger klager fra noen. Støydemping er utbedret på reklamasjon.

Vi hadde i perioden en større kostnad med bytte av sirkulasjonspumpe for vannbåren varme. Kostnaden måtte sameiet ta da reklamasjonsfristen var utløpt.

Fluktuerende varme i dusj er fortsatt pågående reklamasjons sak. Det er blitt byttet en relativt dyr del i teknisk rom (blandeventil) som GK håpet skulle bedre situasjonen på reklamasjon. Det gjorde det ikke og vi har videre jobbet mot at ØMF/GK skal forsøke å bytte blandedbatteri i dusj. Siste i saken nå er at de har sagt at de skal forsøke bytte i 3 leiligheter for å se om det fungerer før de bytter i alle leilighetene som er på listen med dette problemet.

Gjennomgå daglige forespørslers til styre, behandle saker, og gjennomgå saker til årsmøte, forberedelse til årsmøte, og kontinuerlig monitorere økonomien i sameiet og godkjenninger av faktura og utlegg.

Gjennomgå servicekontrakter og avtaler, fornye avtaler.

Gjennomgang av e-poster i styrerommet og behandle alle innkomne saker.

Budsjettbehandling og godkjenning av regnskap. Regnskapsmøte.

Lage bedre utseende rundt varmepumpe tak bygg B utført.

Det er gjennomført utvidede tjenester med vaktmester vedrørende gressklipping/gjødsling/oppsamling av strø etc. fra plen og snøbrøyting.

Det ble kjøpt inn en strøkasse for garasjekjeller og en vannstøvsuger.

Fra tidligere er det flere ganger forsøkt å reklamere på garasjegulvet til ØMF og det har vært foretatt lasermålinger og befaringer vedrørende dette og undersøkt hvilke krav vi kan ha vedrørende gulvet. I den forbindelse ble det støpt i et lite hjørne ved handicap parkeringen som ikke var innenfor kravet, men ellers er det ikke noe vi kan reklamere på.

Heis stopp har vært et problem og vi har i 2023 utvidet frekvensen på serviceavtalen med Kone på heisene til 6 besøk per år. Dette er for å forsøke å forebygge og oppdage feil tidlig før de fører til kostbare reparasjoner.

Nye prosjekter det arbeides med er ekstra varmekabler i nedkjøringen til garasjen. Dette for å forbedre smelting av snø mellom kjøresporene.


Det rettes en ekstra takk til alle som har vært med å bidra på dugnader og arbeider og med fjerning av vann ved styrtregn høsten 2023 og i vår.

Budsjett er basert på en 6% økning av felleskostnadene som ble vedtatt av styret i 2024 og er derfor ikke med i siste budsjett-tall for 2024.

SAMEIET BJERKETUNET
ORG.NR. 921 140 169, KUNDENR. 7898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 732	1 662 732	1 663 000	1 731 004
Ladeinntekter EL-bil		51 770	31 300	35 000	55 00
Andre inntekter	3	1 675	500	6 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 716 177	1 694 532	1 704 000	1 786 004
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 095	-9 870	-9 870	-13 095
Styrehonorar	5	-92 871	-70 000	-70 000	-92 871
Avskrivninger	13	-13 390	-13 390	-13 390	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 408	-77 303	-81 144	-77 303
Konsulenthonorar	7	-75	-741	-16 000	0
Drift og vedlikehold	8	-567 103	-257 850	-463 909	-322 000
Forsikringer		-84 698	-78 240	-79 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-413 534	-508 494	-597 000	-525 000
Ladekostnader EL-bil		-60 069	-32 946	-30 000	-55 000
Energi/fyring		-39 888	-23 925	-35 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 704	-197 840	-200 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-287 291	-211 742	-206 700	-257 245
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 852 501	-1 490 215	-1 810 013	-1 695 514
DRIFTSRESULTAT		-136 324	204 317	-106 013	90 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 539	6 466	0	8 153
Finanskostnader	12	-434	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 105	6 466	0	8 153
ÅRSRESULTAT		-113 219	210 783	-106 013	98 063
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	210 783		
Fra opptjent egenkapital		-113 219	0		

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 21/3720		
Ansvarlig søker: FuthArk Arkitekter AS Rådhusgata 30 0151 OSLO		Tiltakshaver: Bjerketunet AS Gaupevegen 4 2206 KONGSVINGER		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Ringduevegen 17		Gårdsnr. 147	Bruksnr. 11	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art oppføring av boligbygg - byggetrinn 1 blokk A, B og C - Bjerketunet				
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr		
05.02.2021	21/476	21/28		
Dato for søknad om ferdigattest:		21.01.2021		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB). 				
Sted	Dato	Underskrift		
Nannestad	05.02.2021	Dilan Arulnesan byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



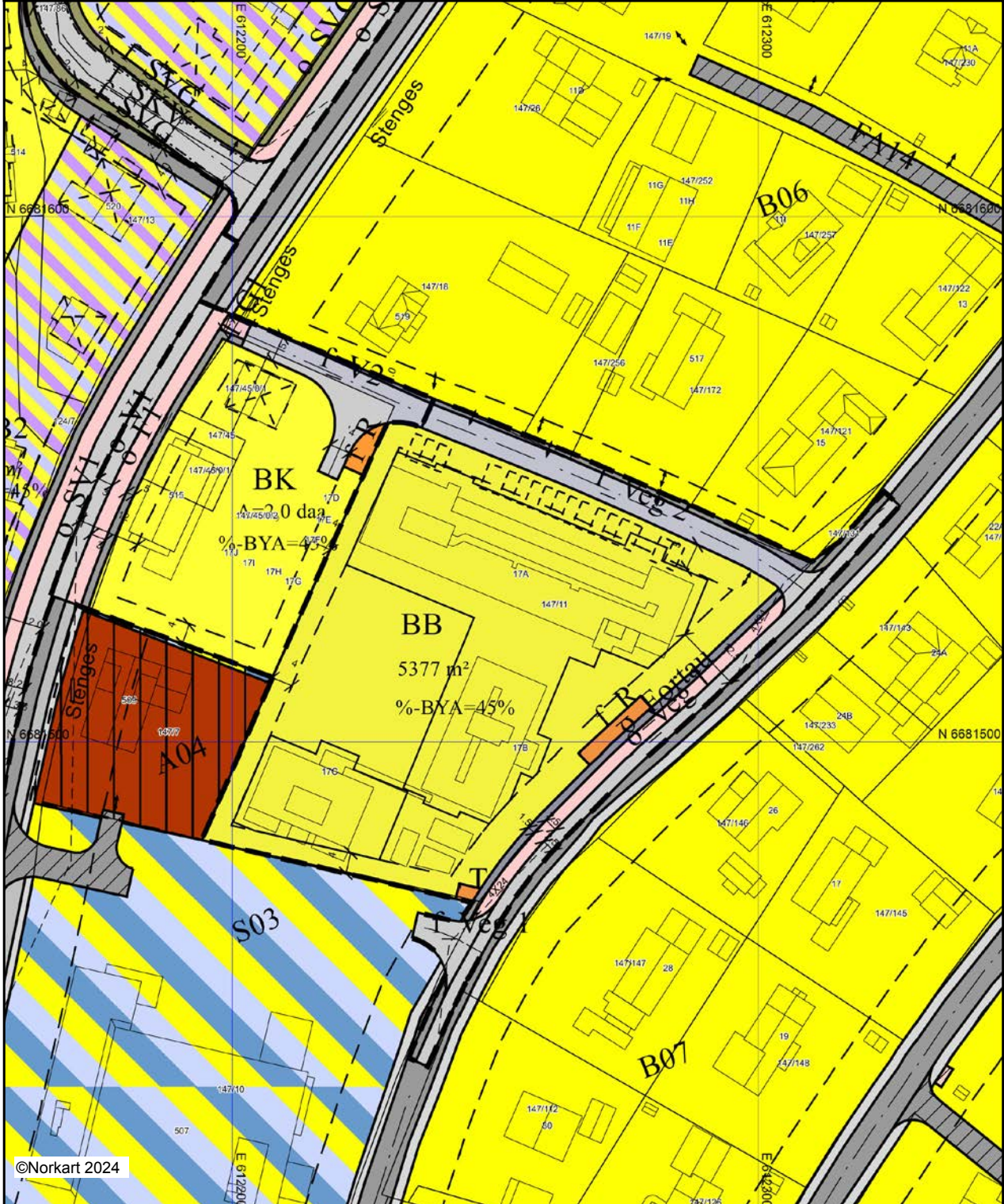
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/11/0/24
Adresse: Ringduevegen 17A
Dato: 03.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

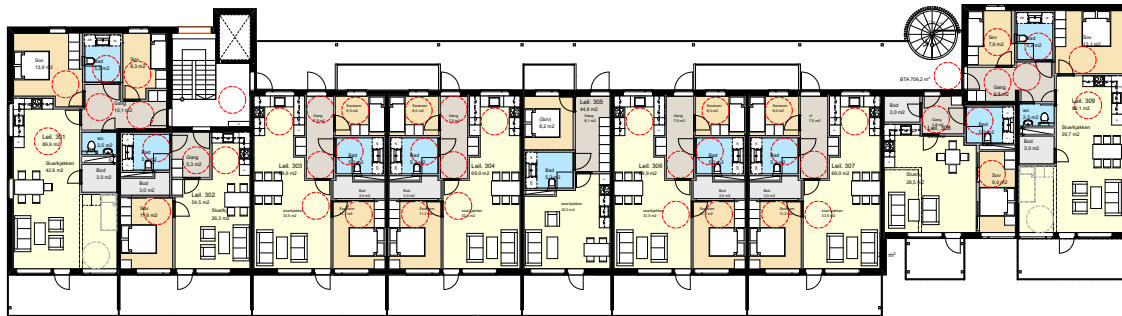
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

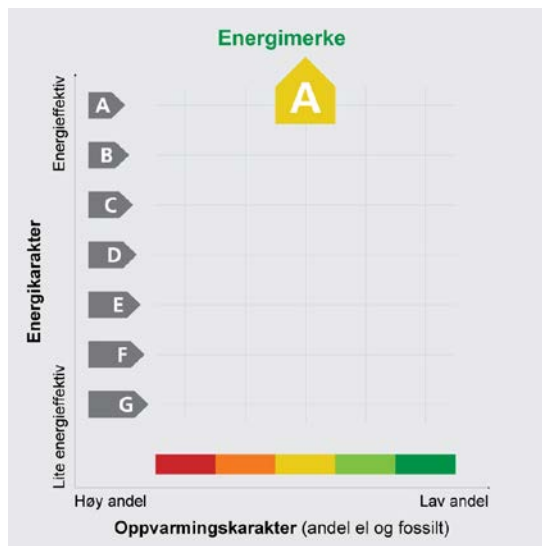
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



ARK  Futh/Ark arkitekter as Postboks 8805 St. Olavs plass 0130 Oslo	Tiltakshaver Ø M Fjeld Utvikling AS	Prosjekt Bjerketunet	Prosj nr: 00-510	Total 3.et - Bygning A	Målestokk 1:200	Dato 13.05.2016	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		
					Saknr: 00-510	Dir./Blzr 147/11	Tegnet JGA	Kontrollert AG	Sign. E5

Adresse	Ringduevegen 17A
Postnr	2032
Sted	MAURA
Leilighetsnr.	
Gnr.	147
Bnr.	11
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	300564681
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-891397
Dato	29.05.2018



Innmeldt av Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

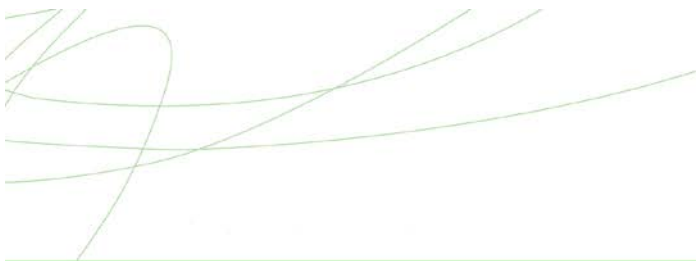
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

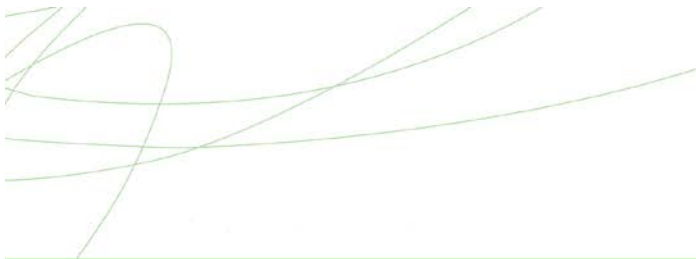
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	70,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	24.05.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Ringduevegen 17A
2032 MAURAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Oppdragsnummer: 1204240097

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@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:

03.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre