



aktiv.

Furumoen 6D, 2032 MAURA

**Pen og oppgradert
selveierleilighet i 1. etg | God
internbeliggenhet og nydelige
uteplasser | Garasje og bod**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 1 750,-
Selger: Dragan Vukovic
Bojana Majstorovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 70/90 kvm
Tomtstr.: 9487.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 37
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1206250122

Pen og oppgradert selveierleilighet i 1. etg - God internbeliggenhet og nydelige uteplasser

Furumoen 6D er en lys og moderne 3-roms leilighet i 1. etasje med stor terrasse og garasjeplass! Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, gang, to soverom, oppgradert bad (2024), samt stue med åpen kjøkkenløsning. I 2019 ble det lagt nye gulv i stue/kjøkken, gang og begge soverom, samt montert smartpanel og nye innedører. Alle himlinger ble malt i samme periode. Leiligheten fremstår som pen og velholdt, med tidsriktige overflater og god atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse og uteplass ved inngangsparti på til sammen hele 60 m² - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Tilhørende garasje og sportsbod gir praktisk oppbevaringsplass. Her bor du lettstelt og komfortabelt i en bolig med fin standard og svært god internbeliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 20 m² Garasje og sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Entréveranda og terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9487.3 m²

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Maura med gåavstand til både idrettshall og barnehage- og skole. Området tilbyr også et rikt utvalg av turområder med fine turstier og lysløyper. Romerike byr for øvrig også på alpinanlegg, golfbaner, ridesentre og treningssentre. En 10 minutters biltur unna ligger Nannestad sentrum. Her har du en rekke servicetilbud, både treningssenter, idrettspark og kjøpesenter.

Kort veg fra boligen kan en ta buss til Gardemoen, her er det kun en 20 minutters togtur til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Flermannsbolig i ett sameie oppført i 2005, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i betong og trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygingsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: oppussing bad

Arbeid utført av: Dasilva Bad og Flis,RST Elektro AS,Uhren VVS varme og sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse membran og sluk er ny

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse boligmappe

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: montert stoppekran for hvert vanninntak, vann på bad

Arbeid utført av: Uhren VVS varme og sanitær

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Små lekkasje på terrasse fra naboen

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

Ja

Beskrivelse: sprekke i skjøten mellom pipe og gipsvegg-bod

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kurs til tørketrommel, varmekabler og lys på bade

Arbeid utført av: RST Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Smartpanel, laminat, innvendig dører, trelister

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget platting

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

Ja

Beskrivelse: Montert dør mellom stue og gang

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

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?

Ja

Beskrivelse: Nabovarsel om ny leiligheter i nærheten ca.500m fra oss

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

Ja

Beskrivelse: det avhenger av ny styret valg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Renovert bad i 2024
- Lagt nye gulv på stue/kjøkken, gang og på begge soverom i 2019
- Montert smartpanel (MDF) på vegger i stue/kjøkken, gang og på begge soverom i 2019
- Malt samtlige tak/himlinger i 2019
- Montert nye innedører i 2019
- Lagt nye terrassebord og utvidet terrassen på baksiden av boligen

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP681477

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Eiendommen ligger i et område med middels mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et område merket lavt til moderat aksomhetsområde for radon.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entre, gang, bad, stue og kjøkken, panelovner på begge soverom. Mulighet for peisovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 800

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vi gjør oppmerksom på at dette er en prognose og endringer kan forekomme.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr etter måler, renovasjons- samt feiegebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 684 210

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 736 839

Formuesverdi sekundær år

2023

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

70/2548

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 750

Andel fellesformue

Kr 12 532

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Furumoen 5

Organisasjonsnummer

888166912

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Anskaffelse av dyr må godkjennes av styret.

Se vedlagt husordensregler da det medfølger visse krav til husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er pliktig normale vedlikeholdsplikter.

se vedlagt dokument med vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 37, seksjonsnummer 12 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:

3238/145/37/12:

21.11.1986 - Dokumentnr: 11632 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:24

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2003 - Dokumentnr: 12355 - Erklæring/avtale

Overenskomst med Viken Nett AS om oppføring og drift av
frittliggende nettstasjon.

Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av
masse. Kan ikke bygge nærmere enn 5 meter uten netteiers
samtykke.

Kan ikke slettes uten netteiers samtykke.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 779054 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 779054 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 779118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 779118 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 12838 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/2548

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt er vederlag på 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

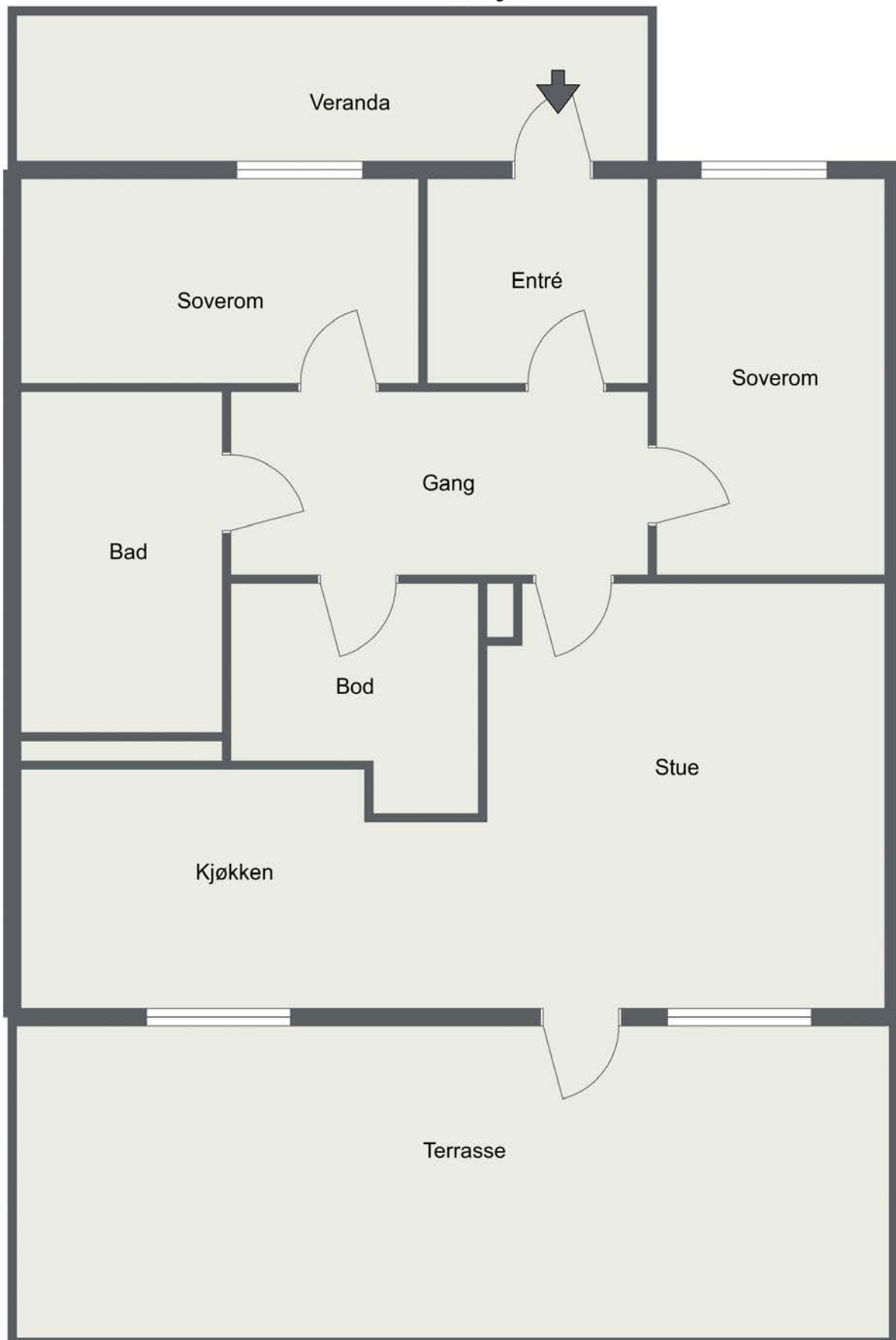
Salgsoppgavedato

13.06.2025





1. Etasje

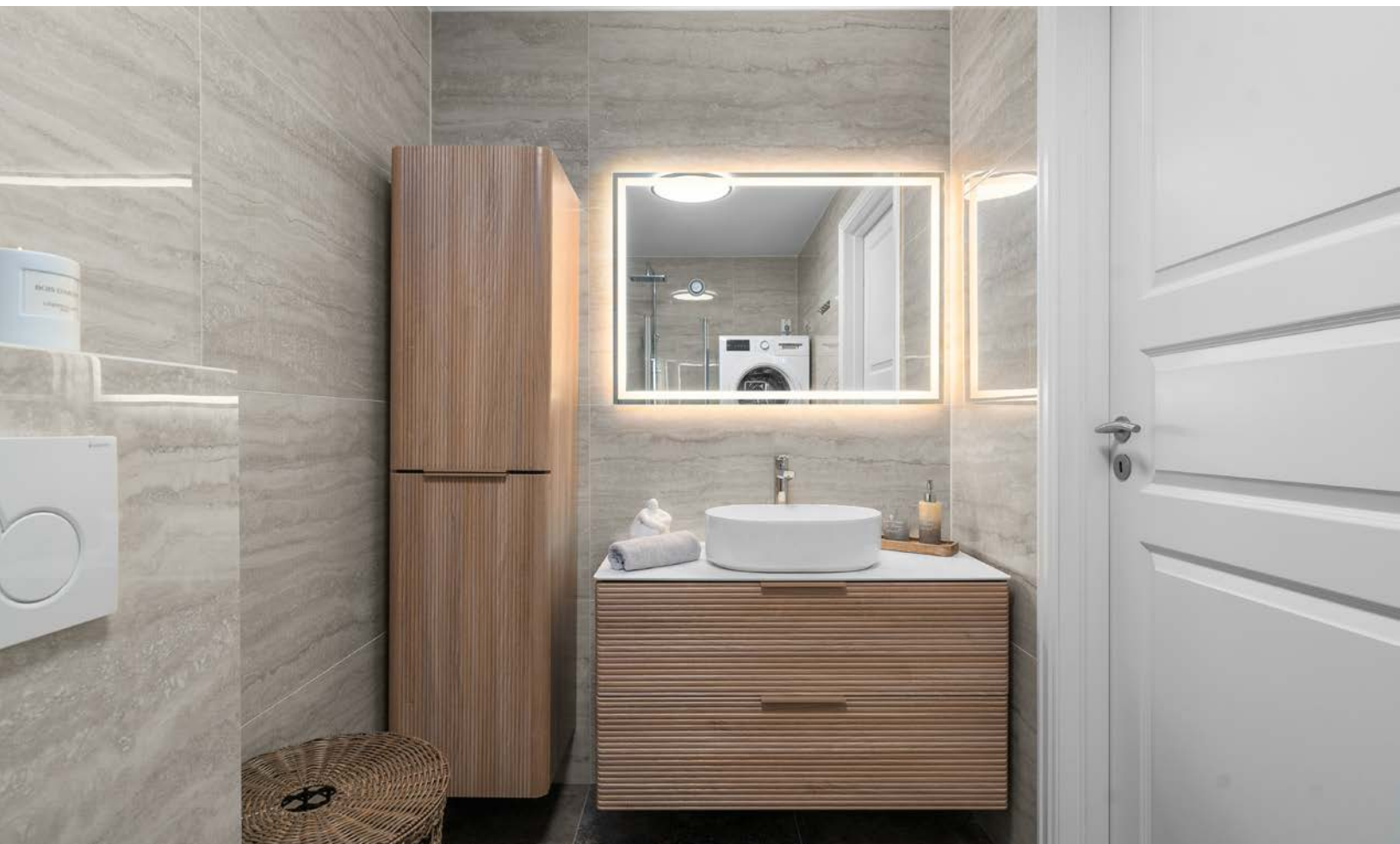














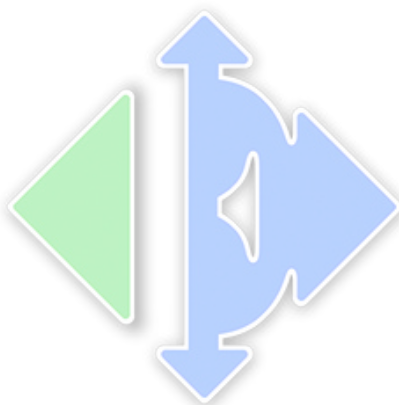






Vedlegg

Leilighet
Furumoen 6 D
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 12/06/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:145, Bnr: 37
Hjemmelshaver:	Dragan Vukovic og Bojana Majstorovic
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	Felleseie tomt 9 487 m²
Kommune:	3238 NANNESTAD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Dragan Vukovic og Bojana Majstorovic
Befaringsdato:	11.06.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig i ett sameie oppført i 2005, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i betong og trevirke, innervegger oppført i tre/plater/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 sameie 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. Flermannsboligen 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 leire.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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: Boligsameiet Furumoen 5

Organisasjonsnr: 888 166 912

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 11.06.2025
- FDVer, bilder og samsvarserklæring i Boligmappa.no
- Samsvarserklæring utført av RST ELEKTRO AS den 11.06.2025
- Egenerklæringsskjema 11.06.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 12.06.2025

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

Vegger: Malte MDF plater, fliser og malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Renovert bad i 2024
- Lagt nye gulv på stue/kjøkken, gang og på begge soverom i 2019
- Montert smartpanel (MDF) på vegger i stue/kjøkken, gang og på begge soverom i 2019
- Malt samtlige tak/himlinger i 2019
- Montert nye innedører i 2019
- Lagt nye terrassebord og utvidet terrassen på baksiden av boligen

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 750.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =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 m²	S-Rom m²
1.etasje	70			60		
SUM BYGNING	70	0	0	60		
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				
Sportsbod		4				
SUM BYGNING	0	20	0			
SUM BRA	20					

BRA-i:

70m2.

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

20m2.

Garasje og sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 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-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 70m2.

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-c: 20m2.

Garasje og sportsbod.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 90m2.

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Garasje og sportsbod.

TBA: 60m2.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

P-rom: 66m2.

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

S-rom: 4m2.

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang 2.39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 4m2 med adkomst via garasjen.

Dobbel garasje på 31,9m2 hvor seksjonseier har plass til 1 bil, som utgjør ca halvparten av garasjen på 16m2.

Boder og garasjer er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 14 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og 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.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entre, gang, bad, stue og kjøkken, panelovner på begge soverom. Mulighet for peisovn.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Dragan Vukovic og Bojana Majstorovic

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/06/2025



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 fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2024 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med lakkerte skuffer.
- Høyskap med lakkerte fronter.
- Vegghegt speil med lys.
- Vegghegt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygd sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er en løstsittende flis oppå innbygd sisterner, denne flisen skal festes og fuges før salg. Derfor ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

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

**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 fra 2024.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. 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 2024

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 ikke 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.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2024. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malte betongelementer.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2005 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Brannslange under kjøkkenbenk. TGIU
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuksøkt 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. TGIU

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

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

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

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

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

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. Det er noen små merker på vegg etter bilder og gamle veggfester som er å forvente utifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. 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 5mm til 10mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2004.
Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2004.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik. TG1
Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalte fyllingsdører fra 2019.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. 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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2 - 6 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 maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 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:

Entréveranda på 8m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 90cm.

Terrasse på 52m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i normalt god stand, men søyle står nå fornærme terrassebord og står fuktutsatt på sikt.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe avdrypp fra undertaket under balkongen over når snøen smelter. Dette kan indikere at balkongen ikke er tilstrekkelig tett, og det smeltevannet som siver gjennom kan på sikt føre til skader under balkongen. For å unngå mulige strukturelle eller fuktrelaterte problemer, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser av balkongens tetthet og avrenningssystem. TGIU

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger, terrasser og verandaer da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd sisterner bad.
- Sluk i dusjsone på bad og under kjøkkenbenk.
- Rørstokkskap plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

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

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.

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

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

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

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det var sist inspisert i byttet motor i 2020

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av 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 mekanisk 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 2005

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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av RST ELEKTRO AS den 11.06.2025.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på el-kontroll av el-installasjonen anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

Det settes ikke tilstandsgrad 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.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Små lekkasje på terrasse fra naboen

- Sprekk i skjøten mellom pipe og gipsvegg-bod

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250122	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bojana Majstorovic	Dragan Vukovic
Gateadresse	
Furumoen 6D	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalnr.	SP 681477.7.1

Document reference: 1206250122

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: BM, DV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing bad
Arbeid utført av	Dasilva Bad og Flis, RST Elektro AS, Uhren VVS varme og sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	membran og sluk er ny
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	boligmappa
-------------	------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	montert stoppekran for hvert vanninntak, vann på bad
Arbeid utført av	Uhren VVS varme og sanitær

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Små lekkasje på terrasse fra naboen
-------------	-------------------------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sprekke i skjøten mellom pipe og gipsvegg-bod
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs til tørketrommel, varmekabler og lys på bade
Arbeid utført av	RST Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250122

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smartpanel,laminat,innvendig dører,trelister

- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget platting

- 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

Beskrivelse

Montert dør mellom stue og gang

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om ny leiligheter i nærheten ca.500m fra oss

- 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

Beskrivelse

det avhenger av ny styret valg

- 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 skjeeggkre 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bojana Majstorovic	dd4295c463a278868e4e b8c0cf6fdccf48a2f7eb	11.06.2025 17:34:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dragan Vukovic	30b77b1137d8ecf9439ec 80b68440621b06a298d	11.06.2025 17:35:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250122

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



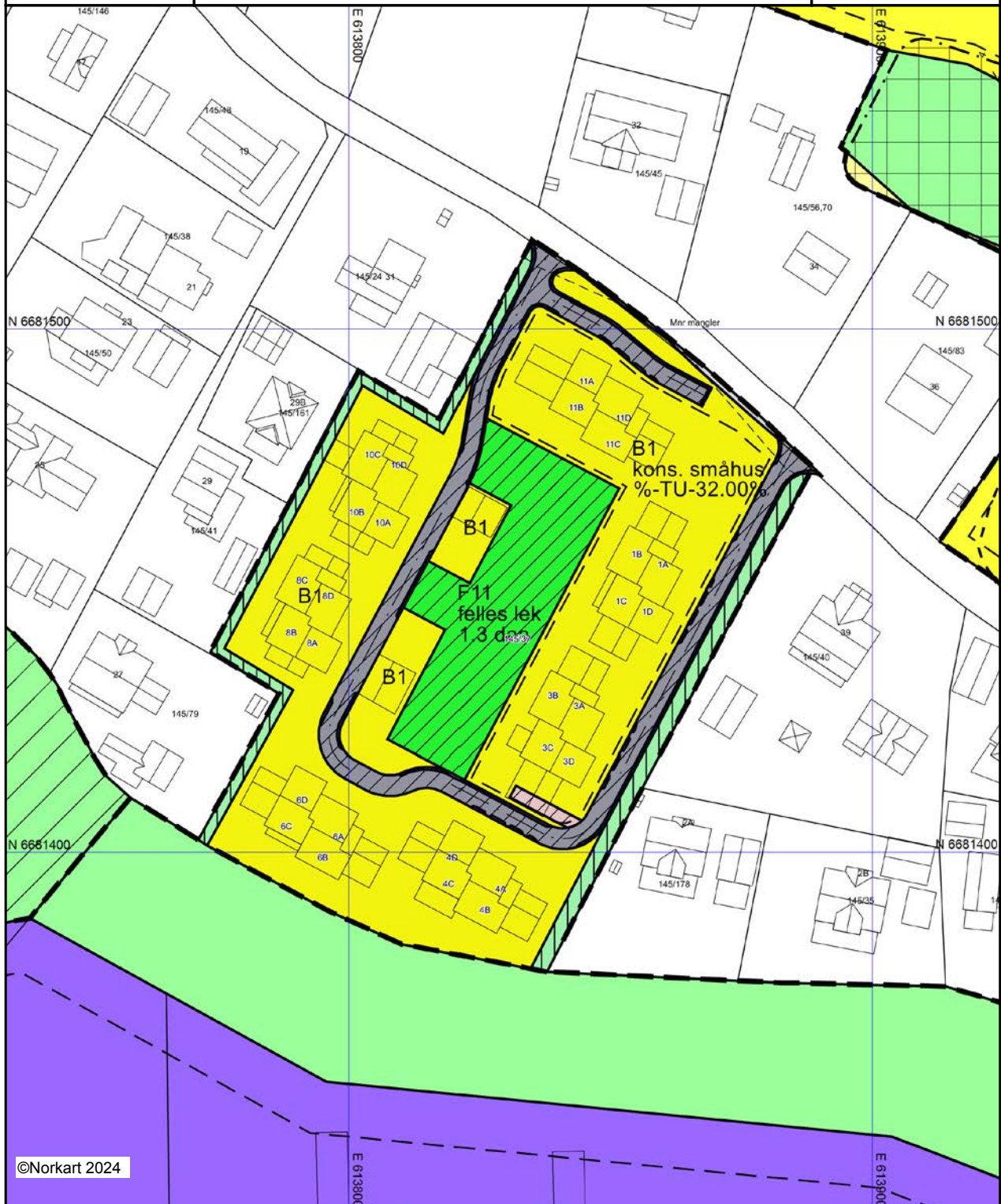
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 145/37/0/1
Adresse: Furumoen 8A
Dato: 21.05.2024
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

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Annen veggrunn
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Næringsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



NANNESTAD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Vår ref. : OSL 03/01002-008		
Ansvarlig søker (navn, adresse): Trysilbygg AS Postboks 323, Bragernes 3001 Drammen	Tiltakshaver (navn, adresse): Trysilhus AS Postboks 323 32001 Drammen	
Ferdigattest er gitt for:		
Eiendom/adresse: Furuamoen 6a - 6 b - 6 c - 6 d. - 2032 Maura	Gnr./ Bnr./ Festenr.: 145/37 seksjon 11 - 12 - 15 - 16.	
Spesifikasjon:		
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FIREMANNS BOLIG.		
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD	Vedtak dato: 23.06.2003	Saksnr. 0159/03
Dato sluttkontroll 16.05.2006.	Kontrollansvarlig Geir Olai Jordanger v/Trysilbygg a/s.	
MERKNADER	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).	
Saksbehandler: Steinar Låveg		
Underskrift		
Sted: Nannestad	Dato: 29.05.2006	Stempel/underskrift NANNESTAD KOMMUNE Bygningssjefen 2030 Nannestad Steinar Låveg overingeniør
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		



0037U/4170

geomatikk

145/37/0/0 Ferdigattest

Nannestad kommune



		Vår ref. : ANOSL 03/01002 - 004	
Ansvarlig søker (navn, adresse): Trysilbygg AS Postboks 2460, Strømsø 3003 DRAMMEN		Tiltakshaver (navn, adresse): Trysilhus AS Postboks 2460, Strømsø 3003 DRAMMEN	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
Eiendom/adresse: Holthagen, Kopperudmoen, 2032 Maura		Gnr. / Bnr. / Festenr.: 145/37/seksjon 11 og 12	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV REKKEHUS <i>nr. 3</i>			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtak dato: 23.06.03	Saksnr. : 0159/03
Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 9.07.04 Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
☒ Brukstillatelsen gjelder 1.etg. seksjon 11 og 12			
MERK- NADER	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	Følgende mangler framgår av anmodningen. ➤ Utvendig asvaltering. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.		
Saksbehandler: Steinar Låveg			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Nannestad	16.07.04	<i>der. Steinar Låveg</i> Even Haugerud sjefingeniør 	
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
Åsvegen 315
2033 Åsgreina

Vår referanse:
1206250122

Vår saksbehandler:
Sondre Østbye
Svarstad

Telefon:
954 05 333

Vår dato:
10.06.2025

Megleropplysninger på Furumoen 6D - gnr. 145, bnr. 37, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Nannestad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Dragan Vukovic	Furumoen 6d , 2032 Maura	04.11.1983
Bojana Majstorovic	Furumoen 6D, 2032 Maura	15.12.1987

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

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
	Camilla E. Paulsbug	9324 6153	furumoen.sameie@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
	145	37	12	Nannestad
Sameiets org.nr:	888 166 912		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.			
	IF SP 681472			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		<i>Spør eier</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		<i>Følger med</i>			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr <i>Spør eier, ellers</i>
Dyrehold <i>må det innstalleres selv, på egen strømmåler.</i>					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se husordensregler pkt. 5</i>		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Informere styret.</i>
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>0</i>			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr <i>453 666,-</i>		Kr <i>12 532,- pr. 31/12-20</i>
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>1750,-</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		<i>15.</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Se resultatregnskap - kostnader</i>		
Avregnes fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>0</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0</i>

Jake som vi er informert om. Årsmøte avholdes 25/6-21

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6570,-	Kontonummer for betaling: 1622 07 50330
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5749,-	Kontonummer for betaling: u
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Nannestad, 12/6-25
Sted, dato

J. Søby
Signatur

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
Åsvegen 315, 2033 Åsgreina
Tlf: 63 93 06 30
Org.nr. 964 342 555

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Sondre Østbye Svarstad
Trainee
sondre.svarstad@aktiv.no

BOLIGSAMEIET FURUMOE 5

RESULTATREGNSKAP 2024

NOTE	2024	2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
INNETEKTER				
Felleskostnader	504 000,00	453 600,00	504 000,00	588 000,00
Lading av elbil				
Andre inntekter	3 649,52	273,74		
SUM INNETEKTER	507 649,52	453 873,74	504 000,00	588 000,00
KOSTNADER				
Styrehonorar, arb.g.avg.	2 -34 230,00	-22 820,00	-22 820,00	-34 230,00
Lønn	2,2			
Revisjonshonorar	3 -14 375,00	-12 563,00	-15 953,52	-15 225,00
Forretningsførsel	-42 041,83	-41 056,00	-47 462,63	-49 835,76
Vedlikehold	4 -139 389,60	-40 211,90	-20 000,00	-100 000,00
Vann	-2 500,00	-1 998,00	-2 100,00	-2 625,00
Plenklipping	-33 190,28	-31 510,00	-34 728,75	-36 465,19
Snerydding		-34 049,70	-39 374,30	-41 343,01
Forsikringer	-178 558,67	-143 692,34	-150 876,96	-187 530,00
Egenandel forsikring				
Vegavgift	-14 000,00		-14 000,00	-14 000,00
Kommunale avgifter	5			
Avskrivninger	8 -22 945,00	-22 946,00	-22 946,00	
Andre driftsutgifter	6 -14 218,21	-26 775,30	-20 000,00	-20 000,00
SUM KOSTNADER	-495 448,59	-377 622,24	-390 262,16	-501 253,96
DRIFTSRESULTAT	12 200,93	76 251,50	113 737,84	86 746,04
FINANS INNETEKTER. OG -KOST				
Renteinntekter				
Annen finansinntekt	89,31	36,00		
Rentekostnader				
Annen finanskostnad				
RESULTAT AV FINANSINNETEKTER/KOST	89,31	36,00	0,00	0,00
ÅRSRESULTAT	12 290,24	76 287,50	113 737,84	86 746,04

Overføringer:

Overført til annen egenkapital	12 290,24	76 287,50	113 737,84	86 746,04
--------------------------------	-----------	-----------	------------	-----------

BOLIGSAMEIET FURUMOE 5

BALANSE 2024

Noter	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Tomt	0,00	0,00
Bygninger	0,00	0,00
Lekeplass	1,00	22 946,00
Garasjeanlegg	0,00	0,00
Sum Anleggsmidler	1,00	22 946,00
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Restanse Felleskostnader	7 5 100,00	3 000,00
Andre Fordringer	43 837,99	53 890,66
Bankinnskudd. Kontanter		
Innestående driftskonto	421 395,78	406 964,37
Innestående sparekonto	0,00	0,00
Sum Omløpsmidler	470 333,77	463 855,03
SUM EIENDELER	470 334,77	486 801,03
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Akkumulert egenkapital	441 375,53	365 088,03
Årets resultat	12 290,24	76 287,50
Sum Egenkapital	453 665,77	441 375,53
GJELD		
Kortsiktig Gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	14 944,00	6 300,00
Leverandørgjeld	1 725,00	39 125,50
Skyldig offentlige myndigheter		0,00
Annen kortsiktig gjeld	0,00	0,00
Sum kortsiktig gjeld	16 669,00	45 425,50
Sum Gjeld	16 669,00	45 425,50
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	470 334,77	486 801,03

Dato:

Styret:

NOTER

NOTE 1: Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

NOTE 2: Styrehonorar

Honorar til styret er på kr.	30 000,00
Arbeidsgiveravgift	4 230,00
	<u>34 230,00</u>

Boligsameiet har ingen ansatte.

Boligsameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 3: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 14 375,00 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE 4: Vedlikehold

Kuletappekran	380,00
Utbedring veranda	1 565,00
Norbeck Rør AS	5 729,00
Avfallshåndtering	754,00
Norgeshus Jos-Bbygg as	49 715,00
Norgeshus Jos-Bbygg as	36 299,00
Norgeshus Jos-Bbygg as	43 434,00
Rake, spade, brøytestikker	1 513,60
Sum reparasjon og vedlikehold	139 389,60

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger.

NOTE 5: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjonsavgift, feieavgift og kloakk.

NOTE 6: Andre driftsutgifter

Bankgebyr	1 405,75
Data/EDB-kostnader, Tripletex	10 442,46
Utskrift av grunnbok, viderefakturert	240,00
Huseiernes Landsforbund	2 130,00
Sum andre kostnader	14 218,21

NOTE 7: Restanse felleskostnader

Ingen restanser av betydning.

NOTE 8: Driftsmidler

Lekeplass	114 730,00
Akkumulerte avskrivninger	-114 729,00
Sum Anleggsmidler	1,00
Årets avskrivninger	-22 945,00

BOLIGSAMEIET FURUMOEN 5 STYRETS RAPPORT 2024

1. TILLITSVALGTE

På ordinær ekstraordinær generalforsamling 5.6.2024 ble følgende styre valgt:

Styreleder	: Camilla Engebretsen	- Valgt for 1 år
Styremedlem	: Daniel Bjerkøe	- Valgt for 1 år
Styremedlem	:	- Valgt for 2 år
Varamedlem	:	- Valgt for 2 år
	:	- Valgt for 2 år
Valgkomite	:	- Valgt for 1 år
	:	- Valgt for 1 år

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Gudmundsen Regnskapsbyrå AS i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisorfirma er SLM revisjon AS, Lillestrøm.

3. FORSIKRINGER

Boligsameiets eiendommer og bygninger er forsikret i If. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svинnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Egenandel er for tiden kr 10 000,-.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.

For If er dette 21 49 24 00.

4. STYRETS ARBEID 2024

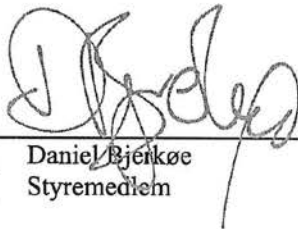
5. STYRETS VEDLIKEHOLDSPLANER 2025

fortsette vedlikhold av fasade og vask av alle tak

15/3-
Nannestad,2025



Camilla Engebretsen
Leder



Daniel Bjerkø
Styremedlem

Styremedlem

PROTOKOLL

Fra ordinær sameiermøte i Boligsameiet Furumoen 5 2024 på

Styrets leder åpnet møtet.

1. KONSTITUERING.

A: SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG INNKALT.

Det møtte...14.....andelseiere, i alt.....14.....stemmeberettigede.
Møtet ble enstemmig godkjent som ordinær sameie møte.

**B: VALG AV SEKRETÆR OG 2 PERSONER TIL Å UNDERSKRIVE
PROTOKOLLEN.**

Som protokollfører ble valgt ...Daniel Bjerkøe. Til å underskrive protokollen ble
Kristin Alstad og Solvor Haugen valgt.

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET.

Årsberetningen ble gjennomgått og enstemmig godkjent som sameiets
årsberetning for 2023.

3. ÅRSOPPGJØR OG REVISORS BERETNING.

Revisors beretning ble lest opp. Årsregnskapet ble referert.

Årsoppgjøret - med resultat kr 76 287,50 - 23737,84 ble enstemmig vedtatt.
Årsoverskuddet overføres til egenkapital.

4. VALG AV STYREMEDLEMMER/VARAMEDLEMMER.

Enstemmig vedtatt.

A: STYRET.

1. Camilla Engebretsen - Valgt for 1 år
2. Daniel Bjerkøe - Valgt for 1 år
3. _____ - Valgt for år

B. STYRETS LEDER.

.....Camilla Engebretsen..... ble valgt til styrets leder for 1 år.

C. VARAMEDLEMMER.

1. _____ - Valgt for år
2. _____ - Valgt for år

D. VALGKOMITE.

1. _____ - Valgt for år
2. _____ - Valgt for år

5. GODTGJØRELSE TIL TILLITSPERSONER OG REVISOR

Revisor honoreres etter fremlagt faktura.

se notat under

.....
.....
.....

6. Fellesutgifter

se notat under

.....
.....

7. Innkomne saker

Protokollen ble lest opp.

5/6-24

Kid-Mell

Solomon Hanger

Husholdsregler for Boligsameiet furumoen 5.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, og andre som gis adgang til eier seksjonen. Husordenen skal sikre beboerne ro og orden, og ikke minst hygge i hjemmene.

1. Det skal være ro kl. 2200 på hverdager og søndager, i helgen kl. 0000.
2. Ved arrangementer/ fester skal naboer varsles senest 5 dager i forveien.
3. Beboerne plikter å verne om fellesområdet, og bidra til at det er ryddig og pent i fellesområdet og utenfor eierseksjonene.
4. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes på andre steder enn de regulerte biloppstillingsplassene.
5. Dyr må ikke holdes i eierseksjonen, hvis de etter styrets menig er til sjenanse for beboere etter gjentatte klager.
Enhver som holder dyr har plikt til å plukke opp etterlatenskaper på fellesarealene og i nærmiljøet.
5. Beboere er til enhver tid ansvarlig for at utvendig hus og bod vegger ikke blir tilsølt eller beskadelliggjort. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del.
6. Alle rom må holdes oppvarmet slik at ledninger ikke fryser.
De som har ute kran må stenge disse om vinteren.
7. Det er ikke tillatt å sykle/ leke i carportene.
Det er ikke tillatt å sparke fotball mot veggene.
8. Eierseksjonen i første etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grønt arealet sitt.
9. Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig og styret er underlagt taushetsplikt.
10. Motorkjøretøyer skal kun holde gangfart inne på området.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FURUMOEN 5

§ 1

Sameiets navn er: Boligsameiet Furumoen 5. Sameiet består av 28 seksjoner av eiendommen gnr. 145 bnr. 37 i Nannestad kommune.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- 1) Ivareta driften av sameiet.
- 2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- 3) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 3 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer skal være sameiere. De velges for 2 år. Leder velges ved særskilt valg. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Dog skal styremøte finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet i alle saker utad.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 21 dagers varsel. Innkallelsen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag styret har mottatt innen fristen som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor
- 5) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 5

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 7 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis ledelsen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

§ 7

Vedlikehold

Bruksenheterne

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Dvs. når alle vinduer eller ytterdører skal skiftes samlet i hver boenhet. Vi henviser til eierseksjonslovens §20.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Dugnad skal minimum holdes en gang i året.

Da vi har lave felleskostnader må store prosjekter planlegges med f.eks. økte felleskostnader over en periode for å dekke kostnaden.

Fasadeendring

Uten skriftlig samtykke fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§8

Bruk av fellesareal

Hovedregelen i eierseksjonsloven §20 er at en sameier ikke kan gis enerett til å bruke deler av fellesarealet. Eierseksjonslovens §19.5 ledd gir ett unntak fra dette.

Bruksrett

En sameier kan søke om bruksrett på områder som er fellesområder på sameiet.

I leilighetene i første etasje medfølger bruksrett på plen ved stue siden. (iht tegning av området)

Skal det gjøres endringer i form av gjerde, hekk, grillhytte, trær, jacuzzi, utvidelse av eksisterende terrasse mm

SKAL dette søkes styret om tillatelse.

§9

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, herunder ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

§10

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Vedvarende brudd på reglene anses som vesentlig mislighold.

§10, 2.ledd

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§10, 3. ledd:

Dersom eier av eierseksjon unnlater å betale de fastsatte fellesutgifter innen fastsatt dato i henhold til vedtekter, skal 1. gangs purring utstedes i brevs form eller giro og formidles til vedkommende av Styret alternativt sameiets regnskapsfører med 14. dagers ny betalingsfrist. Blir beløp ikke betalt innen ny betalingsfrist, skal Styret alternativt sameiets regnskapsfører utstede og formidle tilsvarende i en 2. gangs purring som er å betrakte som inkassovarsel. Er beløp fortsatt ikke betalt av eier av eierseksjon etter 2. gangs (inkasso) varsel, blir krav sendt til inkassobyrå valgt eller godkjent av Styret.

§10, 4 ledd:

Fellesutgifter forfaller den 25. i aktuell måned. Fra og med 1 juli 2015 er samtlige sameiere pliktig til å tegne avtalegiro. Dette gjelder også fremtidige sameiere.

§10, 5 ledd:

Mislighold

Dersom en sameier på en vesentlig måte misligholder sine forpliktelser, har sameiet den mulighet å kreve seksjonen solgt.

Det kan være husbråk, manglende betaling av felleskostnader, brudd på husordensregler eller unnlatelse av å vedlikeholde seksjonen slik at andre seksjoner skades.

§10, 6 ledd:

Fravikelse

I helt spesielle tilfeller kan sameiet av hensyn til bomiljøet ha behov for å kvitte seg med eier eller bruker av en seksjon på en raskere måte enn ved salgspålegg. Det skjer ved såkalt fravikelse.

Det har man muligheten til dersom:

en eier eller brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen
eier eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere

Dersom eier av eierseksjon forbereder salg av sin eierseksjon, skal Styret og regnskapsfører underrettes om dette, og nødvendig informasjon ovenfor eventuell megler skal formidles av regnskapsfører.

§11

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Nabolagsprofil

Furumoen 6D - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kopperudmoen Linje 413, 420, 446	4 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	10 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	10 min 7.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	10 min 6.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

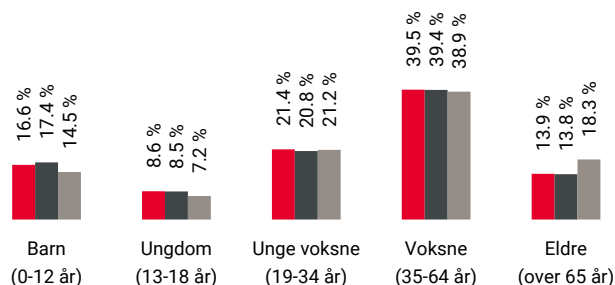
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	4 min 2.1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	16 min 1.5 km
Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



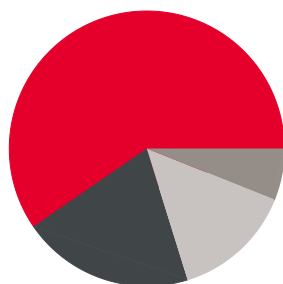
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Bjerke stadion Fotball	7 min	0.6 km
	Maura skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.1 km
	Puls Letohallen	8 min	
	InterPadel Letohallen	8 min	

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 6% blokk
■ 14% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Nannestad Torg

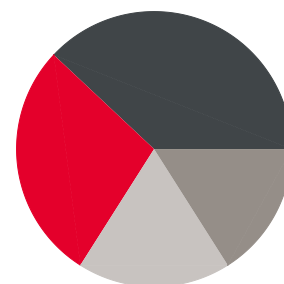
9 min



Maura Apotek

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



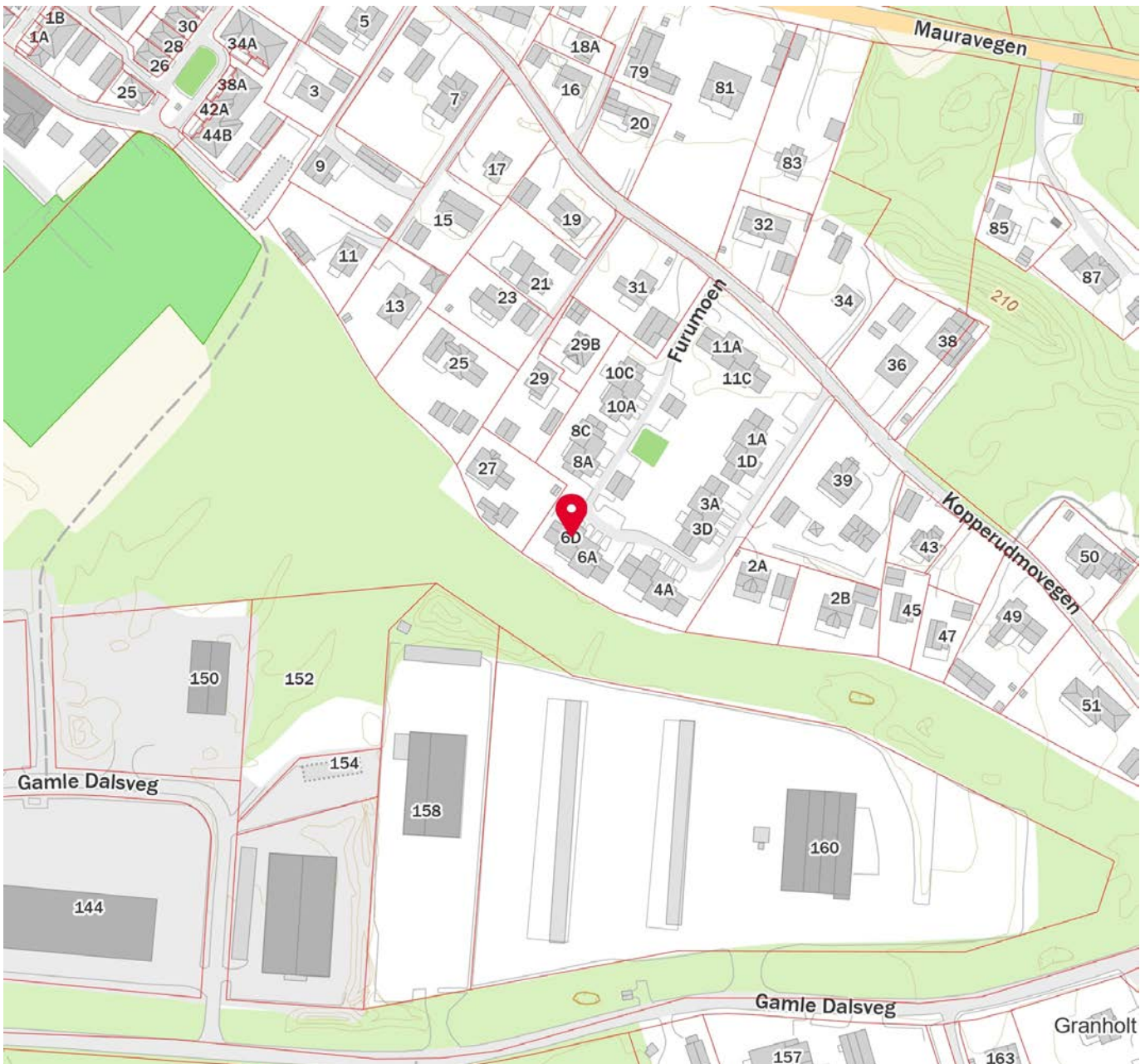
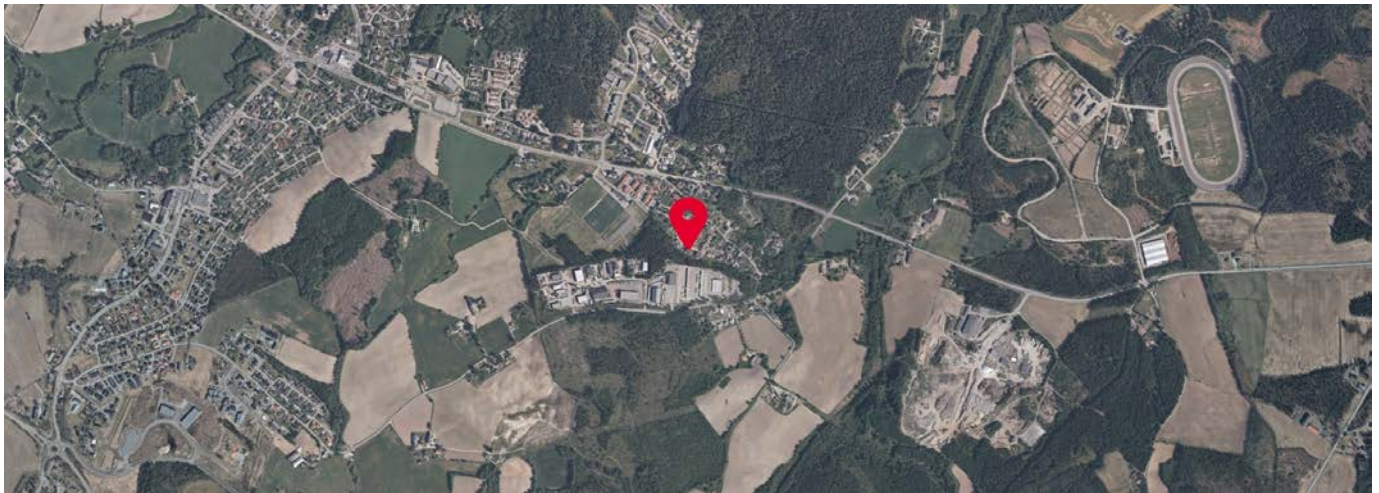
0%

43%

■ Holkebylia/Kopperudmoen
■ Maura
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Furumoen 6D
2032 MAURA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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