

aktiv.

Tellusvegen 16C, 2165 HVAM

**Pen 3-roms selveier i 1. etasje,
med trappefri adkomst, 2
terrasser, inngjerdet hage og
garasje. Barnevennlig, populært.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 151,-
Omkostn.: Kr 95 844,-
Total ink omk.: Kr 3 351 995,-
Felleskostn.: Kr 3 424,-
Selger: Carina Margrethe Arnfinsen
Burud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 80 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 275
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1204240124

Din nye leilighet?

Tellusvegen 16 er en pen 3-roms selveierleilighet i første etasje, beliggende i et barnevennlig og populært område. Her bor man i kort avstand fra skoler, barnehager, idrettsanlegg og matbutikk. På hver side av leiligheten er det overbygde terrasser på henholdsvis 8 og 7 kvm, og utenfor den største er det en koselig, inngjerdet hage med plen hvor de små kan boltre seg. Bilen kan parkeres i halvpart av dobbelgarasje med bod.

Leiligheten har en trivelig planløsning og et moderne fargevalg på vegger som er malt opp i nyere tid. Stuen er et hyggelig rom med gode vindusflater og spise plass. Kjøkkenet ligger åpent, men noe tilbaketrukket fra stuen og har godt med skap plass. Videre har leiligheten et klassisk flislagt bad med gulvvarme, en innvendig bod, samt to soverom og entré med gulvvarme og garderobe.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	46
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

80 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har hyggelige uteplasser på to sider og en liten hageflekk som innbyr til utendørs hygge for to- og firbeinte. Ved inngangspartiet er det en overbygd velkomstterasse og på motsatt side er det en overbygd markterasse. Begge uteplassene har tredekke, utelys og rekkverk med stående spiler.

Velkomstterassen er på 8 kvm og her kan man ha et kafésett eller to godstoler, og med 7 kvm på markterrassen er det plass til en hjørnesofa. Hagen ligger utenfor markterrassen og har plen og bed, og det hele blir pent innrammet av et hvitmalt stakittgjerde med gangport. Internveier og gangstier er asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Neskollen i Nes

kommune. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole og dagligvarebutikker. Stedet byr også på store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier. Om vinteren blir det kjørt opp skiløyper.

En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter, fører opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta turen videre inn til Hvamsetertjernet – et populært badested med liten strand og flytebrygge.

I sentrum er det svømmehall, samt et idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og i tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam i vakre omgivelser. Hvam har også eget idrettslag med friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring og barneidrett, samt mosjon og folkehelse på agendaen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Rema 1000, hvor sistnevnte ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Amfi Eurosenderet i Vormsund og Amfi Årnes. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med sitt rike utvalg av servicetilbud.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass ligger i sentrum av Neskollen, få minutters gange fra leiligheten. Med bil tar det ca. 10 min til Vormsund, 14 min til Årnes, 18 min til Jessheim, 28 min til Oslo Lufthavn og 30 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Neskollen barneskole og skolebussordning til Vormsund ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Hvam. Det finnes også tre barnehager i nærmiljøet, hvor to ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Flermannsbolig på rekke i sameiet oppført i 2013, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

INNVENDIG

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Servantinnredning har noe bruksslitasje og det er fuktsveller på nedre del av skapfronter.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran, (ukjent membranløsning). Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen.

Andre rom

Parkettgulv har små fuktsveller i skjøter mellom stue og kjøkken, men ellers fremstår gulvet i god stand.

Balkonger, verandaer og lignende

Det er noe slitemerker på terrassebord ved inngangsdør.

Det ble målt noe motfall mot terrassedøren og terrassebord går i flukt med dørterskel.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Annet: Sportsbod i bakkant av garasje

Kort fortalt

- Tiltalende 3-roms selveierleilighet
- 1. etasje med trappefri adkomst
- Barnevennlig og populært boligfelt
- Nær skoler, barnehager og idrettsanlegg
- Parkering i halvpart av garasje
- Overbygd velkomstterrasse på 8 kvm
- Overbygd markterrasse på 7 kvm

- Inngjerdet hage med plen og bed
- Alle veggflater er malt i nyere tid
- Entré med skyvedørsgarderobe og gulvvarme
- Gang med varmepumpe
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Godt dagslys og spiseplass
- Hvitt, høyglanset kjøkken
- Klassisk, flislagt badrom
- Gulvvarme og badekar med dusj
- Vaskemaskinopplegg på badet
- To pene soverom med klesskap
- Innvendig bod og sportsbod
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Anlegget har varmegjenvinning

Standard

Entré

Leiligheten er fra 2013 og har hovedsakelig standard fra byggeår, med unntak av veggene som er malt opp i nyere tid. I entreen har veggene fått en moderne grågrønn farge som passer godt til sorte gulvfliser med gulvvarme. Det er plass til en sittebenk, og for oppbevaring er det skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Fra entreen er det dør med glass inn til en gang. Gangen har samme grønnfarge som i entreen, mens de mørke flisene er erstattet med parkett. Det er plass til kommode eller så, og adkomst til bod hvor man kan ha fryser, sesongtøy og annet som er kjekt å ha for hånden.

Stue

Fra gangen kommer man inn i en tiltalende stue med åpen kjøkkenløsning. Rommet har parkett på gulvet og malte vegger i en mørk sandfarge. Vinduer på både kjøkkenet og i stuen gir fine lysforhold, og mellom vinduene er det utgang til terrasse. I stuedelen er det rom for sofa og tv-løsning, mens et spisebord får naturlig plass i grensen mot kjøkkenet.

Kjøkken

Til tross for den åpne løsningen ligger kjøkkenet likevel noe tilbaketrukket fra deler av stuen. Innredningen er fra 2013 og bygget i en velfungerende hjørneløsning med takoppforede skap og hvite høyglansfronter. Benkeplaten er i eikefarget laminat og har nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt.

Ved komfyrplass er det avtrekk fra ventilator og komfyrvakt, og på veggen bak, samt ved oppvaskkum er veggen beskyttet med plater av glass. Kjøkkenet har videre opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er originalt og holdt i en klassisk stil med hvite veggfliser og sorte gulvfliser over gulvvarme. Rommet er avlangt og i den ene enden er det gulvmontert toalett og et sort badekar med veggmontert hånddusj og svingbar dusjvegg i glass. I motsatt ende er det opplegg for vaskemaskin og en lys servantinnredning med profilerte fronter. Innredningen består av over- og underskap, oval servant nedfelt i benkeplate og speil med belysning.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to innbydende soverom som begge vender ut mot inngangspartiet og er adskilt av entré. Hvert rom har parkettgulv, malte vegger i lune farger og bra med dagslys. Det er garderobeskap på hvert soverom og skyvedørsgarderobe i entreen. Av lagringsplass har leiligheten en innvendig bod på ca. 4 kvm og en sportsbod i bakkant av garasjen på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

På gavlveggen, rett utenfor ytterdøren, disponerer leiligheten en halvpart av dobbelgarasje. Garasjen har elektrisk leddport og sportsbod i bakkant. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Eika

Polisenummer

5511784

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Seksjonen oppvarmes med takmontert varmepumpe i gangen, panelovn på kjøkkenet, samt varmekabler i entré og på bad. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i bod. Videre er leiligheten utstyrt med sentralstøvsuger og en 120 liters varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjøkkenbenk.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 15 003

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 374

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 849 879

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 229 539

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Neskollen Velforening

Vannavgift

Kr 4 812

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Årnes Vannverk og eiendommen betaler pt. minsteavgift. Det er installert vannmåler i boligen og avgift vil kunne variere.

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

70/3640

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, grunnpakke tv- og internett, utvendig vedlikehold, brøyting, strøing, plenklipping, forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 424

Andel Fellesgjeld

Kr 6 151

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

28.08.2024

Andel fellesformue

Kr 5 328

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Tellushagen

Organisasjonsnummer

812283642

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner med adresse Tellusvegen 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28. Eiendommen har gnr. 79 bnr. 275 i Nes kommune. Hver eierseksjon har 2 biloppstillingsplasser (1 i carport og 1 utenfor carport, begrenset til 6 meter fra carportåpning).

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån pr. 28.08.2024

Lånegiver: Aurskog Sparebank

Saldo per 31.01.2024: kr. 246 053.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. vedtektene, men skal ikke være til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen. Dyreholder må gjøre seg kjent med Forskrift om politivedtekt, Oslo Kommune, §6.1 og 6.2, da denne forskriftens formål vil gjelde for dette sameiet. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseier likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fenstad Regnskapskontor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 275, seksjonsnummer 18 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/275/18:

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:275

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2011 - Dokumentnr: 591389 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2012 - Dokumentnr: 224076 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/3640

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Tellusvegen (felt B6), 2165 Hvam gnr. 79 bnr. 275 - datert 17.08.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Tilknyttet privat vannverk: Årnes Vannverk.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for "Neskollen Sentrum Sør".

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000,- (Prisantydning)

6 151,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 404,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

95 844,- (Omkostninger totalt)

3 351 995,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 844

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjon kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 25 000 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 11 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger / overtagelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 000

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

29.08.2024

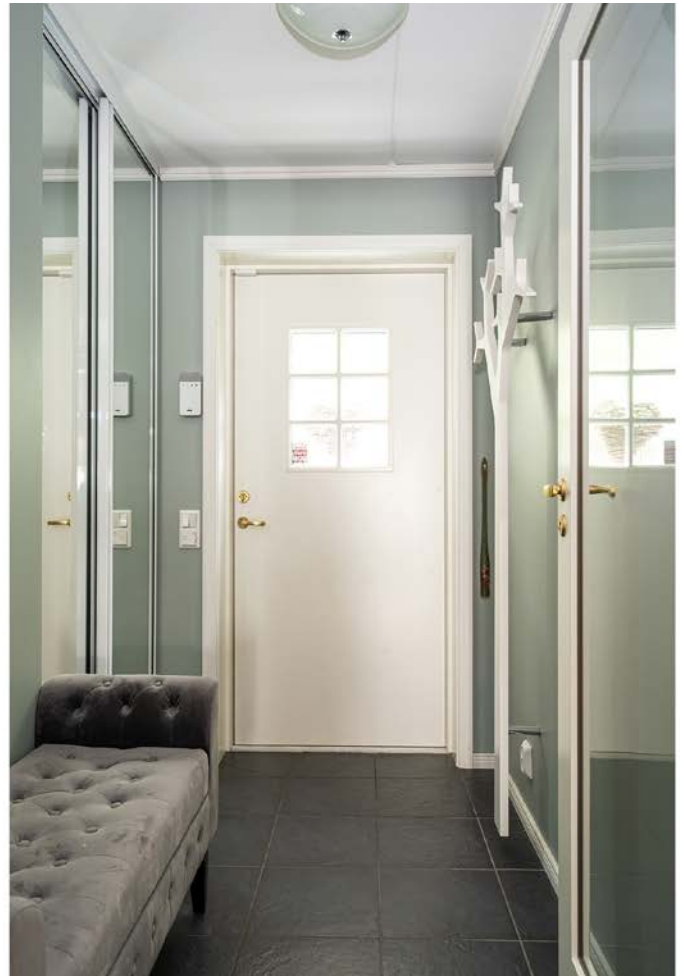
1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

I entreen har veggene fått en moderne grågrønn farge som passer godt til sorte gulvfliser med gulvvarme. For oppbevaring er det skyvedørgarderobe med speilfronter.



Fra gangen kommer man inn i en tiltalende stue med åpen kjøkkenløsning.



Stuen byr på gode møbleringsmuligheter. Vinduer på både kjøkkenet og i stuen gir fine lysforhold, og mellom vinduene er det utgang til terrasse.



Leiligheten har to innbydende soverom som begge vender ut mot inngangspartiet og er adskilt av entré.



Baderommet er originalt og holdt i en klassisk stil med hvite veggfliser og sorte gulvfliser over gulvvarme.



Leiligheten har hyggelige uteplasser på to sider og en liten hageflekk som innbyr til utendørs hygge for to- og firbeinte.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Tellusvegen 16C - Nabolaget Neskollen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	2 min 0.1 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	9 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	21 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 509 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Romerike International School (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	8 min 7.3 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	12 min 10 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	5 min 4.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	12 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	3 min
-----------------	-------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

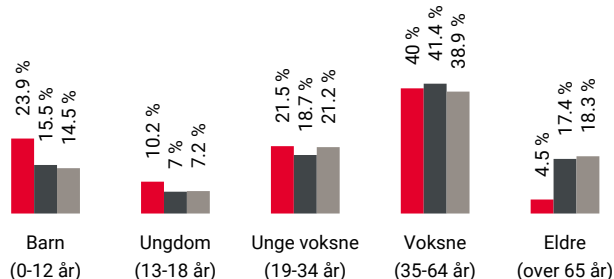
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neskollen	2 795	990
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 0.2 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.4 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

- | | | | |
|--|--|-------|--------|
| | Nes Arena - Friidrettshall
Friidrett | 5 min | 0.3 km |
| | Neskollen Idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 8 min | 0.6 km |
| | Nes Arena Treningssenter | 5 min | |

Boligmasse



- 51% enebolig
- 33% rekkehus
- 10% blokk
- 6% annet

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

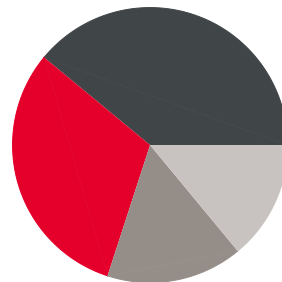
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--|----------------------|-------|
| | AMFI Euroseneteret | 6 min |
| | Vitusapotek Vormsund | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

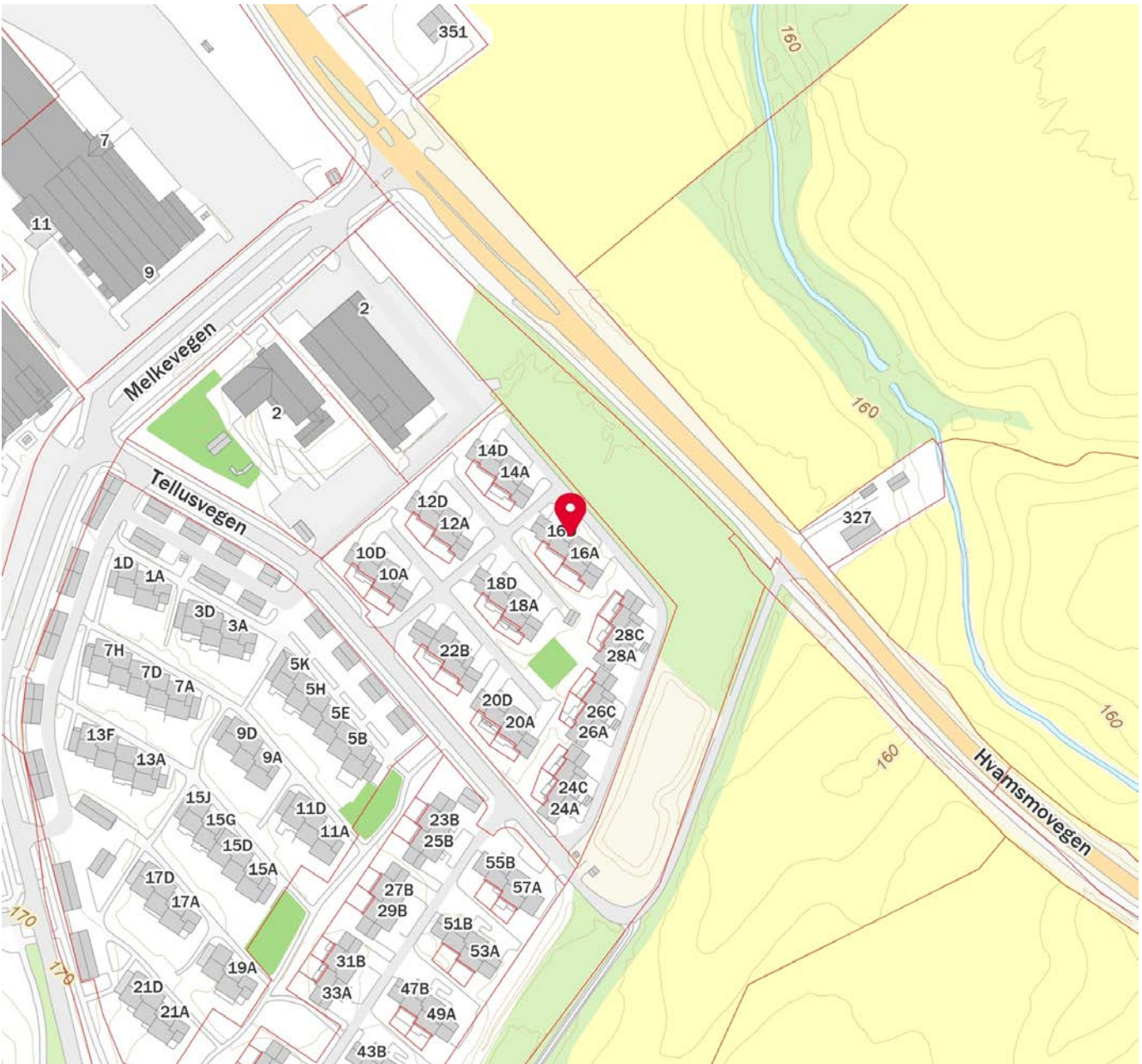



0% 45%

- Neskollen
- Nes kommune
- Norge

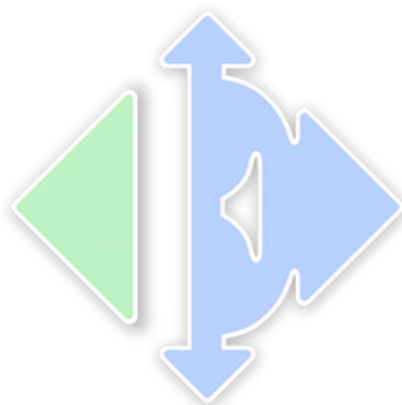
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Leilighet
Tellusvegen 16 C
2165 Hvam



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 22/08/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 275
Hjemmelshaver:	Carina M Arnfinsen Burud
Seksjonsnummer:	18
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felleseie tomt 10 946 m ²
Kommune:	3228 NES

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carina M Arnfinsen Burud
Befaringsdato:	22.08.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområdet og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig på rekke i sameiet oppført i 2013, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet 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 morene, sand, grus og leire.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: Ikke fremlagt.

Organisasjonsnr: Ikke fremlagt.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 22.08.2024.

Egenerklæringsskjema 20.08.2024.

Byggetegning fra byggeår.

Megler (meglerpakken) 15.08.2024.

Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.02.2013.

Ferdigattest den 25.11.2014.

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

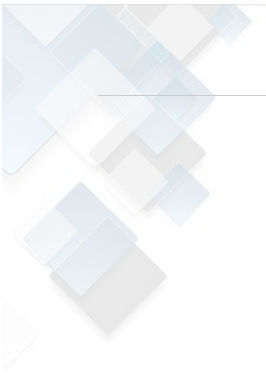
- Malt samtlige vegger i leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 424.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Tv/internett
 - Måking av fellesområde.
 - Gressklipping fellesområde.
 - Vedlikehold av lekeplass og fellesområde.
 - Vedlikehold av bygninger utvendig, som maling, bytte av evt panel o.l. (terrassene i 2. etg på feltet byttes ut gjevnt og trutt nå) (Verandagulvene og toppbord på gelenderene gjøres av eier selv)
 - Brannsjekk hvert år
 - Fullverdiforsikring
 - Felles strøm som utebelysning på fellesområde.
 - Felles gressklipper i felles utebod til utlån til privat gress.
 - Vedlikehold og evt bytte av varmpumpe ved behov (byttet hos meg i 2023)
 - Samme gjelder ventilasjons anlegget
 - Feiing av fellesområde. på våren
- Oversikten er ikke uttømmende.



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 m ²	S-Rom m ²
1.etasje	70	5		15	66	4
SUM BYGNING	70	5	0	15	66	4
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

70m².

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

BRA-e:

5m².

Sportsbod med utvendig adkomst.

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-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 70m².

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

BRA-e: 5m².

Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 75m².

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

Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 17m².

1.etasje: Entreveranda 8m² og markterrasse 7m².

P-rom: 66m².

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

S-rom: 4m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,37m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m² med adkomst via garasjen.

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

Uisolert garasje på 15m² oppført med saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel, elektrisk leddport.

Garasjen er en del av sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Lett regn og 12 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmepumpe, panelovn på kjøkken og varmekabler i entre og på bad. TGIU

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Carina M Arnfinsen Burud

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

22/08/2024



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Bad fra 2013 inneholder:

Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger og tak/himling fremstå i god stand. TG1

Servantinnredning har noe bruksslitasje og det er fuktsveller på nedre del av skapfronter. TG2

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.

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 vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran, (ukjent membranløsning). Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5%. TG1

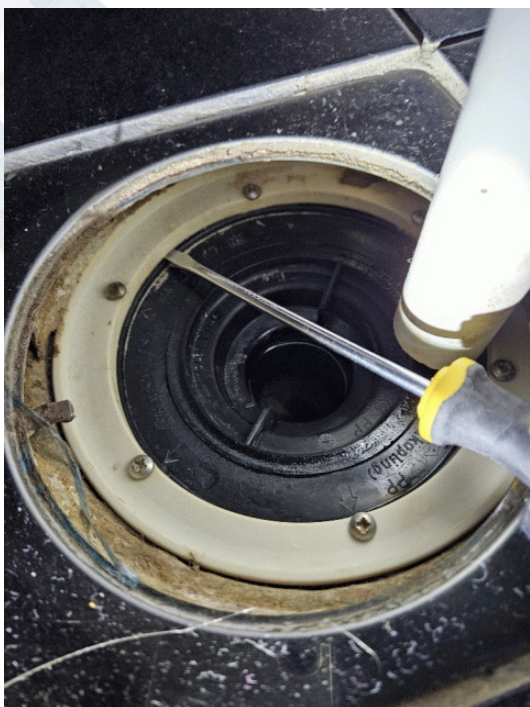
Det ble også fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

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

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

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



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2013 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvitmalt glatte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevare: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3.

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og parkettgulv fremstår i normalt grei stand. TG1

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

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

3. Andre Rom

©mstr.no

12/17

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger, flisegulv og tak/himlinger fremstår i god stand. Det er merker etter gamle veggfester, tak/himlingsfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv har små fuktsveller i skjøter mellom stue og kjøkken, men ellers fremstår gulvet i god stand. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

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

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

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

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



4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2013
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med glattmalt overfalte antatt produsert fra 2013.
 Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt produsert fra 2013.
 Malte dørgerikter.
 Malte fotlister.
 Lakkerte terskler.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, det er små fuktsveller på nedre del av badersdør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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 ikke som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Entreveranda på 8m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.
 Det er noe slitemerker på terrassebord ved inngangsdør. TG2

Markterrasse på 10m2 med adkomst via stue i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.
 Terrassebord fremstår i god stand. TG1
 Det ble målt noe motfall mot terrassedøren og terrassebord går i flukt med dørterskel. TG2

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 2013
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
WC på sokkel på bad.
Sluk på bad.
Stoppekran plassert under oppvaskbenk og i bod.
Varmtvannsbereder plassert 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 kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk med sluk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013
Det var sist inspisert i ukjent år
Det var rengjort i Bytter filter hvert år.
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap plassert over kjøkkenvifte.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det er noe redusert avtrekk ut fra bad. Det anbefales å ta en ventilasjons-service. TG1 i grenseland til TG2.

Hjemmelshaver opplyser at det skal byttes filter før salg.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

16 fordelingskurser.

Sentralstøvsuger plassert i bod. TGIU

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 06.02.2013.

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Servantinnredning har noe bruksslitasje og det er fuktsveller på nedre del av skapfronter. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran, (ukjent membranløsning). Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har små fuktsveller i skjøter mellom stue og kjøkken, men ellers fremstår gulvet i god stand. TG2

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er noe slitemerker på terrassebord ved inngangsdør. TG2

Det ble målt noe motfall mot terrassedøren og terrassebord går i flukt med dørterskel. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240124	
Selger 1 navn	
Carina Margrethe Arnfinsen Burud	
Gateadresse	
Tellusvegen 16C	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	6508894

Document reference: 1204240124

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: CMAB

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Ny varmepumpe 2023.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1204240124

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Burud	6a16b24bb2ec3009d7e4c8 9502a4739ea4ff35dc	20.08.2024 08:11:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240124

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Tellusvegen 16C, 2165 HVAM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Komm_plan 2024
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/Komm_plan%202024/Dokumenter/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	<p>Delareal 12 372 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 2 365 m² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn Hensynssone flom</p> <hr/> <p>Delareal 19 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 6 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023607070
Navn	Neskollen Sentrum sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2007
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/023607070/Dokumenter/023607070.pdf- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3228/023699070/Dokumenter/023699070.pdf
Delarealer	Delareal 12 362 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B6
	Delareal 36 m ² Formål Offentlig bebyggelse Feltnavn N2



Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/275/0/18
Adresse: Tellusvegen 16C
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32




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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn





Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune NES	Journalnr 2011/2928	Ferdigattest etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10
-----------------------	---------------------	---

Ansvarlig søker (navn, adresse) Trysilhus AS Postboks 323 Bragernes 3001 Drammen	Tiltakshaver (navn, adresse) Neskollen Eiendom AS PB 323 Bragernes 3001 DRAMMEN
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Tellusvegen (felt B6), 2165 HVAM	79	275		Alle

Spesifikasjon			
Tilbyggets/byggets art Bolighus (40 boenheter)			
Vedtatt fattet av Kommunal Forvaltning		Vedtatt dato 17.08.11	Saksnr. 427/11
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon 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.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)</p>		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	25.11.2014	Irene Andreassen virksomhetsleder

Fenstad Regnskapskontor AS
Droggetoppen 2
2150 Årnes

Vår referanse: 1204240124 Vår saksbehandler: Celine Beatrice Schmidt Holm Telefon: 481 58 945 Vår dato: 28.08.2024

Megleropplysninger på Tellusvegen 16C - gnr. 79, bnr. 275, snr. 18 (Ideell andel 1/1) i Nes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Carina Margrethe Arnfinsen Burud	Tellusvegen 16C, 2165 Hvam	21.07.1971

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

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Frid Lillefjær</i>	Tlf. <i>416 44 970</i>	E-post. <i>frid.lillefjaer.com</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>79</i>	Bnr. <i>275</i>	Snr.	Kommune <i>Nes</i>	
Sameiets org.nr:	<i>812 28 36 42</i>		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Eika 5511 784</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Aurskog Sp. bank	246 053,-			
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 6151,-				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr 5328,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3424,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	01	Fellesutgiftene inkluderer: <i>plenkipping</i> TV/internett. Utv. vedlikehold. Børsting, støvsuging			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	10,-	Seksjonens renteutgifter kr:	576,-		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: -	kr -	Kontonummer for betaling: -		

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET TELLUSHAGEN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 488 070	1 382 850
Sum driftsinntekter		1 488 070	1 382 850
Lønnskostnad	2	85 575	73 689
Annen driftskostnad		1 324 533	1 333 081
Sum driftskostnader		1 410 108	1 406 771
Driftsresultat		77 962	-23 921
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		388	511
Annen finansinntekt		0	51
Annen rentekostnad		23 024	20 663
Resultat av finansposter		-22 636	-20 101
Resultat før skattekostnad		55 326	-44 022
Årsresultat		55 326	-44 022
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-55 326	44 022
Sum overføringer		55 326	-44 022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tellusvegen 16C
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre