



aktiv.



Midtveien 37, 1464 FJELLHAMAR

**Koselig 3-roms rekkehusleilighet i
attraktivt boområde - Garasje - 2
solrike uteplasser - Nærhet til
marka - Utsikt**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 171 954,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 681 175,-
Felleskostn.: Kr 4 900,-
Selger: Tove Grøtta

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 77/83 kvm
Tomtstr.: 3645 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 2297
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1012240049

Sjelden mulighet- 3-roms rekkehusleilighet i attraktivt boområde

Pen rekkehusleilighet med to uteplasser med svært gode solforhold. Boligen har kanskje den beste beliggenheten i borettslaget. Rommene er store og gode med gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har flere oppgraderinger. Velkommen til visning.

Hva liker selger:

Hyggelig nabolag, stille, rolig og trygt boligområde, meget gode solforhold og fin utsikt. Meget innholdsrik bolig med mye oppbevaringsplass. Garasje, loft med ståhøyde, bod innvendig og utvendig. Kort vei til Tog, buss og butikker.

Garasje tilhørende boligen samt godt med gjesteparkering
Barnehage i nærområdet
Svært gode solforhold. Strømuttak og utekran på terrasse
Elektriske markiser
Nye vinduer fra 2020 og ny inngangsdør i 2018
IKEA-kjøkken fra 2006
Etterisolering av loft 2020



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang/entre, Kjøkken, Stue, 2 soverom, Bad

BRA-e: 6 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Balkong og terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3645 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en felles eiet tomt på 3645 m² i henhold til matrikkelbrev fra Lørenskog kommune. Borettslaget har fine opparbeidede fellesarealer med diverse beplantning, noe naturtomt, samt asfalterte gang- og stikkveier.

Beliggenhet

Midtveien 37 ligger i et familievennlig og naturnært område i Grønlia på Fjellhamar. Boligen befinner seg i en rolig blindvei, godt skjermet fra trafikk og støy. Rett ved boligen, i Gimleveien, kan du ta steget ut i marka med tilgang til turstier, lavvoplass, hinderløyper og nærliggende lysløype med adkomst fra Bekkeveien. Området byr også på skoler, barnehager, idrettsanlegg, gode kollektivforbindelser, rekreasjonsområder og et bredt utvalg av andre fasiliteter – i tillegg til kort vei til Ahus.

Boligen har gode transportforbindelser med både buss og tog. Fjellhamar stasjon er kun 10-12 minutters gange unna, og i Lørenskog sentrum finner du bussterminalen, et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger til Oslo og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar er det ca. 5 minutter til Strømmen Storsenter, 7 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo S og 25 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarebutikker som Coop Mega på Fjellhamar Torg, Kiwi Fjellhamar og Rema 1000 Stasjonsbyen ligger lett tilgjengelig. For et større utvalg, ligger både Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Strømmen Storsenter med sine 200 butikker i kort kjøreavstand. Lillestrøm og Oslo sentrum er også innen enkel rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte natur- og fritidsområder som Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med langgrunn badeplass. Lørenskog Hus, som tilbyr kino, konserter, bibliotek og kulturskole, ligger også i nærheten. Rett ved Lørenskog stasjon finner du SNØ, en unik helårsarena for snøopplevelser. Med et areal på 50 000 kvm, byr SNØ på fire alpinbakker, stolheis, koppheis, blåpark med Big Jump, langrennsløyper og lekeområder – alltid nypreppet og åpen året rundt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsaklig av eneboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Midtveien 37:

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)

Luhr skole (1-7 kl.)

Fjellsrud skole (8-10 kl.)

Lørenskog videregående skole

Strømmen videregående skole

Tre Troll barnehage (1-5 år)

Fjellhamar barnehage (1-5 år)

Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Lørenskog har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver skole. Elevene fordeles i hovedsak til barneskolene, etter hvor de i veiledende kart er bosatt.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Fjellhamar stasjon som ligger ca. 800 m fra boligen. Togstasjonen ligger ca. 10 min unna til fots, og herfra tar toget deg til Oslo S på ca. 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har støpt gulv i underetasjen, trebjelkelag, murvegger og bindingsverksvegger med utvendig panel. Vinduene er trevinduer med isolerglass, og taket er et saltak tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på bad, kjøkken og gang med varmekabler; parkett i øvrige rom. Eikeparkett slipt og hvitlakkert på begge soverom og stue i 2013

Vegger: Fliser på badet, panel i stue og soverom, tapet på kjøkken samt fliser over kjøkkenbenk.

Himling: Tak-ess-plater i alle rom.

Entré:

Lys og innbydende entré med gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entreen er flislagt

med gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring i stor skyvedørs Garderobe. Plass til skoskap, kommode og lignende.

Loftsluke i tak med plater på gulv hvor man kan lagre rusk og rask.

Stue:

Romslig stue med utgang til balkong. Her er det god plass til sittegruppe/sofaseksjon og spisebord. Meget god utsikt fra balkong og stue. Sol fra 07-15.

Kjøkken:

IKEA-kjøkken fra 2006. Stort og pent kjøkken med rikelig skaplass. Godt med benkeplass for den matglade. Fliser mellom benk og skap. Gulvfliser. Integrerte hvitevarer. (integrert komfyr fra 2022)

Plass til hyggelig kjøkkenbord ved vindu. Varme i gulv.

Bad:

Stort bad med opplegg for full vaskesøyle. Baderommet har flislagte vegger og gulv samt himling av takess-plater. Innredningen inkluderer et innfliset badekar, frittstående toalett, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Skyvedør inn til badet

Soverom 1 og 2:

To soverom. Rommene er plassert på hver sin side av boligen. Hovedsoverom er tilknyttet en bod/garderobe. Det andre soverommet er også raust på størrelse med plass til stor dobbeltseng, garderobe, kommode, pult eller annen oppbevaring.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

Balkongen vurderes til TG2 på grunn av rekkverkshøyden, som ikke oppfyller dagens anbefalte sikkerhetsstandarder.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker og misfarging i fugene, samt blæredannelser i himlingen. Badets alder tilsier at enkelte deler av innredningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

7.1.2 Bad Overflate gulv:

Gulvet vurderes til TG2 på grunn av misfarging og sprekker i fugene.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen og sluket vurderes til TG2, da membranens antatte alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

8.1 Kjøkken:

TG2 vurderes på grunn av slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, inkludert sår, hakk og oppsvulmet materiale. Det er også registrert bom i flisene, sprekker i fugene på veggen, slitasje på fugene på gulvet og en sprukket gulvflis.

10.2 Varmtvannsbereder:

Varmtvannsberederen vurderes til TG2, da den har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av forventet levetid.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

- Vegglampe på soverom
- Tenderflame peis i stue

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nye vinduer og ny inngangsdør: 2018

Panel på alle vegger: 2013

Slipt alle gulv: 2013

Etterisolering av loft (innsprøyting av Glava) 2020

Ny luke til loftet: 2021

Vinduer i 2020 og balkongdør fra 2018

Villavent service (alle leiligheter) 2023

Ny kledning på gavlvegg og etterisolering rundt garasje: 2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken fivber/ Altibox om levering av TV-signaler og Internett, per i dag er det Altibox Flex 200 som er pakken. Du kan selv

oppgradere fra fellesavtalen som er inngått dersom du ønsker flere kanaler, mer innhold eller større båndbredde på internett. TV-dekoder og annet fastmontert utstyr tilhører borettslaget, og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Parkering

Følger med parkeringsplass i egen garasje. Garasjen er vegg i vegg med boligen. Det er gjesteplasser på hver av de tre gårdsplassene. Borettslaget har utredet en teknisk løsning for montering av billadere, som må bekostes av andelseier.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA med polise: 84939498

Radonmåling

Det er ikke utført måling av selger eller borettslaget.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang/entré, kjøkken og bad

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Formuesverdi primær

Kr 1 081 954

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 111 426

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

- Strøm
- Innbo

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 3 820,-

Stipulerte avdrag: kr 202,-

Stipulerte renter: kr 878,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, garasje, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, nedbetaling av lån, Kommunale avgifter. Avsetning til fremtidig vedlikehold og snømåking.

Ytterligere differensering er ikke gitt av forretningsfører. Det er ifølge forvalter ingen planer i borettslaget som vil øke felleskostandene. Normal justering må allikevel påregnes.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 900

Andel Fellesgjeld

Kr 171 954

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2024

Andel fellesformue

Kr 12 774

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gartnerjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

945085894

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Gartnerjordet Borettslag ble stiftet 1.1.1989 og har organisasjonsnummer 945085894. Borettslaget består av 15 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg har hver andel egen bod og garasje. Eiendommen har gnr 107 bnr 2297 i Lørenskog kommune.

Borettslaget er organisert i henhold til "Lov om borettslag" og er tilknyttet BORI BBL, som også er forretningsfører. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. Vedtektene legger føringer for drift, administrasjon og ansvar i borettslaget og vedtas av generalforsamlingen. Ordensreglene bygger på vedtektene og skal medvirke til trivsel og et godt bomiljø.

Styreleder oppgir pr. 15.11.2024 at borettslaget ikke har noen planlagte vedlikehold/rehabiliteringer som vil medføre en økning i fellesgjelden.

Styreleder oppgir at Lørenskog kommune skal ha møte 11.12.2024 om å potensielt innføre eiendomsskatt i kommunen. Dette vil kunne påvirke borettslaget.

Styrets arbeid siden ordinær generalforsamling i juni 2023:

Bygningsmasse:

Utbedringen av bygningsmassen ble gjennomført i perioden mai til august. Arbeidet omfattet skifte av kledning og etterisolering på:

- Gavlveggene Midtveien 33, 21 og 19.
- Gavlveggen Midtveien 37, som ikke omfattes av garasjebygg.

I tillegg ble følgende arbeid utført:

- Skiftet kledning på garasjevegg Midtveien 19
- Skiftet ut skadede mønebord, div.kledninger og listverk

- Alle utbedrede flater ble malt to ganger.
- Andre flater, som var andelseiers ansvar, ble malt med to strøk.

Arbeidet ble avsluttet innenfor avtalt tidsramme og budsjett. Styret var godt fornøyd med jobben som ble utført av Øyeren Bygg og Jan-Terje Stokseth (maling). I oktober ba styret om tilbud på rengjøring av alle takrennene fra to leverandører. Jan-Terje Stokseth ble valgt og utførte arbeidet i månedsskiftet oktober/november

Fellesområder:

Den årlige vårdugnaden ble arrangert torsdag 4. mai med god deltakelse. Det resulterte i at stell av hekk/busker og generell opprydding ble gjennomført som planlagt.

Snøbrøyting/strøing:

Utfordringen er at snøbrøytingen skjer innenfor kontraktfestet tidsramme, og det er derfor vanskelig å få til en endring. Styret har sjekket andre leverandører, men det er ikke enkelt å finne noen som kan "garantere" bedre responstid. Det er mulig å få nåværende leverandør til en mer omfattende strøing, men da til en høyere kostnad. Styret anskaffet en større snøskuffe, var ikke flere tilgjengelig i butikkene, som kan benyttes av beboerne.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS):

Styret har etter beste evne etterlevd kravene i internkontrollforskriften.

Administrasjon:

For å planlegge og gjennomføre de sakene som er beskrevet er det i 2023 avholdt 7 styremøter. Nåværende styre har hatt tre styremøter og det er utført 90 timeverk med saker som enten er behandlet av styret, eller etter krav fra vår forretningsfører BORI: Videre er det distribuert 7 informasjonsskriv til andelseierne via vår gruppe på Facebook og/eller på papir. Styret lyktes også å få kommunen til å innføre parkering forbudt på småveiene i nærområdet, inkludert Midtveien og "snuplassen" ved nedkjøringen til midtre gårdsplass. Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. På grunn av styremedlem Morten Steens bortgang vil vararepresentant Jarle Opseth undertegne regnskapet for 2023.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 90497178621

Type lån: Annuitet

Restsaldo borettslag pr oktober 2024: 2 511 782

Restsaldo andel: 171 954,-

Løpetid: 12.04.23 - 31.12.53

Rente pr 31.10.2024: 5.45% Flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagets Sikringsfond AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av BORI BBL har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Det kreves medlemskap i BORI BBL for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i BORI BBL. Innmelding koster 650,- pr person.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Innmeldingsavgift for BORI BBL er kr 650,- per person.

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold

Det er et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Styret kan likevel gi samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det. Samtykket forutsetter:

- vilkår for dyrehold etterleves.

-dyreholdet er ikke til sjananse eller ulempe for de øvrige beboerne.

En skriftlig søknad om dyrehold med begrunnelse, sendes til styret før dyr "flytter inn".

Samtykke er personlig og gjelder kun de dyr som er nevnt i søknaden. Samtykket er gyldig først når søker skriftlig bekrefter til styret at vilkårene er akseptert.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboer har ansvaret for egen bolig, bod og garasje. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon. Disse kan fås hos meglerforetaket.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 2297 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 12 i Gartnerjordet Borettslag med orgnr. 945085894

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

3222/107/2297:

28.03.1989 - Dokumentnr: 2635 - Erklæring/avtale

Kartforretning holdt 2.2.1989

Areal 3647.11 m2

27.10.1989 - Dokumentnr: 10853 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

30.12.1985 - Dokumentnr: 11301 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:724

30.09.1988 - Dokumentnr: 10349 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 107 bnr 2344 og bnr 2558

01.01.2020 - Dokumentnr: 1435039 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2297

01.01.2024 - Dokumentnr: 202172 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2297

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.05.1989.
Det gjensto kun mindre arbeider når brukstillatelsen ble gitt. Hele borettslaget har vært
brukt til boligformål siden 1988.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede
byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.1989.

Vei, vann og avløp

Tilkoblet offentlig vann og avløp, adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan 13-
4-10 Grønli I.

Bebyggelsesplan med id: 13-4-05 Gartnerjordet - Eldre boliger viser følgende delareal:

-Delareal 1 630 m

Formål Felles grøntareal

-Delareal 1 012 m

Formål Boliger

-Delareal 152 m

Formål Felles gangareal

-Delareal 779 m

Formål Felles avkjørsel

-Delareal 62 m

Formål Felles lekeareal

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 vedtatt av Kommunestyret 15.mars.2023:

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at
Lørenskog kommune

utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i
kommuneplanens samfunnsdel.

Pågående byggesaker i området:

24/7184: Midtveien 35 - gnr 107 bnr 2297 - Rehabilitering av skorstein - Saken er under
behandling - Siste dokument i saken datert 31.10.2024.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/

adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

171 954 (Andel av fellesgjeld)

4 671 954 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 681 175 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 688 375 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 691 175 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221 eks boligkjøperforsikring

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-, søk elektronisk register og elektronisk signering kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Hege Bråten Tischbein
hege.braten.tischbein@aktiv.no
Tlf: 479 21 501

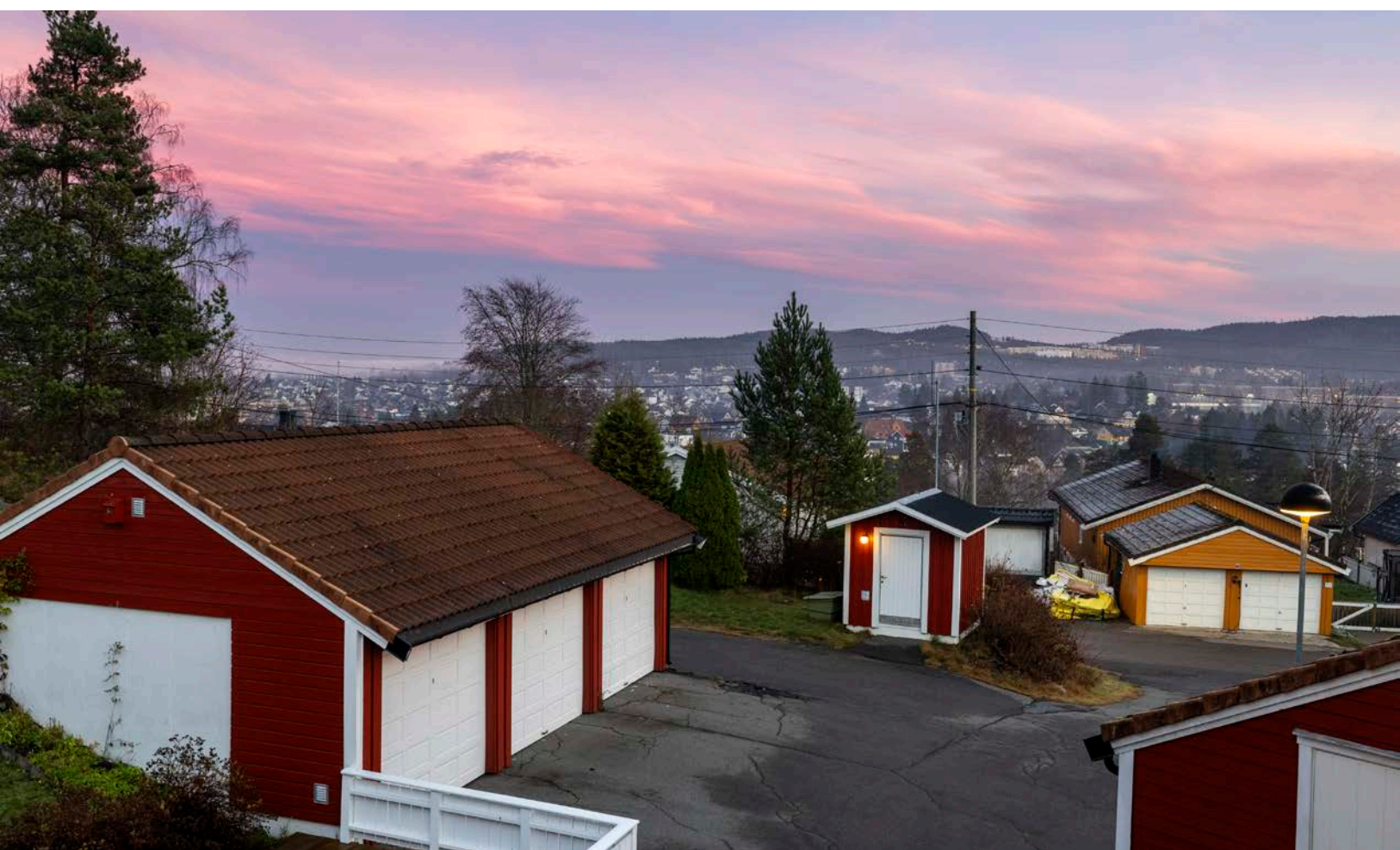
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

16.11.2024























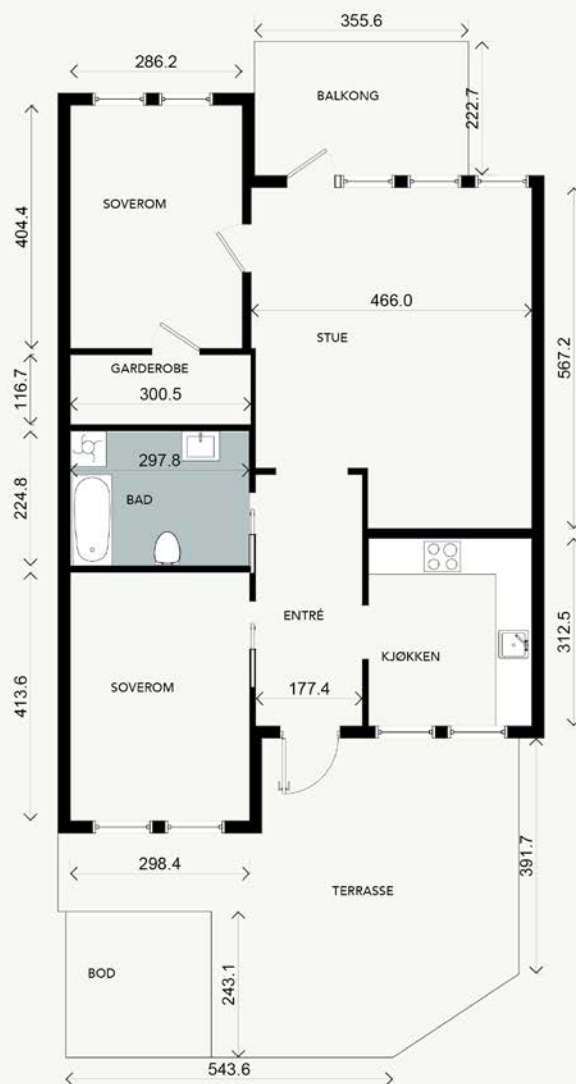






Vedlegg

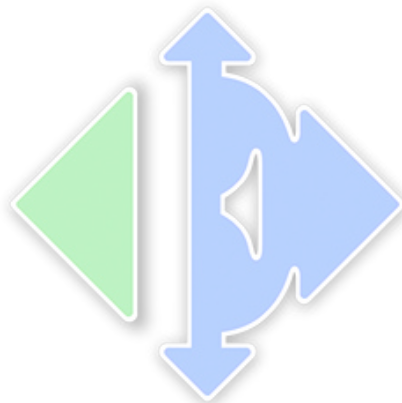
Midtveien 37



Illustrert av Built By AS
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

MIDTVEIEN 37,
1464 FJELLHAMAR



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 16/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:107 , Bnr: 2297
Hjemmelshaver:	Tove Grøtta
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3645 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

8.11.24

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Forutsetninger:

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Oppdragsgiver:

Marius Wang

Tilstede under befaringen:

Tove Grøtta

Fuktmåler benyttet:

MMS2 Protmeter

OM TOMTEN:

Tomt

Borettslaget har en felles eiet tomt på 3645 m² i henhold til matrikelbrev fra Lørenskog kommune. Borettslaget har fine opparbeidede fellesarealer med diverse beplantning, noe naturtomt, samt asfalterte gang- og stikkveier.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningens konstruksjon

Bygningen har støpt gulv i underetasjen, trebjelkelag, murvegger og bindingsverksvegger med utvendig panel. Vinduene er trevinduer med isolerglass, og taket er et saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand, med de fleste bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1). Det er noen få områder som har blitt vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2), hvilket signaliserer normal slitasje og alder som kan kreve oppfølging og vedlikehold.

Yttervegger: Ytterveggene består av en trekonstruksjon med liggende kledning og har tilfredsstillende lufting, som fremmer god drenering av fuktighet. Inspeksjonen avdekket ingen tegn til skader, fuktskader eller svekkelser, og ytterveggene vurderes som svært godt vedlikeholdt.

Vinduer og ytterdører: Tredobbelte isolerglassvinduer fra 2021 og en ytterdør fra 2018 bidrar til energieffektivitet og varmeisolasjon. Ingen tegn til skade eller punktering ble registrert, og elementene vurderes til TG 1.

Tak: Taket har betongstein og er utstyrt med snøfangere. Takets konstruksjon, inkludert undertak og ventilering, ble inspisert visuelt fra bakkeplan og fremstod i god stand uten vesentlige avvik.

Loft: Loftet er godt ventilert og har ingen påviste fuktskader. Konstruksjonen ble vurdert til TG 1, noe som tyder på at loftet er godt vedlikeholdt og sikkert.

Balkong og terrasse: Balkongens rekkverkshøyde er under dagens anbefalte sikkerhetsstandard på 100 cm, noe som gir en TG 2 vurdering på grunn av sikkerhetsaspektet. En oppgradering av rekkverket kan være fordelaktig for å ivareta sikkerheten.

Bad: Badet har flere registrerte slitasjetegn, som sprekker i fuger og misfarging, samt blæredannelser i himlingen. Sluket og membranen vurderes til TG 2, grunnet aldring og slitasje. Forbedring av overflater og oppgradering av membran kan bli nødvendig på sikt.

Kjøkken: Kjøkkenet har normal bruksslitasje, inkludert oppsvulmet materiale på innredningen og slitasje i fugene. Gulvflisene har enkelte sprekker. Dette gir en vurdering til TG 2, og renovering kan vurderes for å forbedre det estetiske og funksjonelle inntrykket.

VVS og varmtvannsbereider: Vann- og avløpsrør er vurdert til å være i god stand. Varmtvannsbereideren fra 2006 har en TG 2 grunnet alder, og det kan være hensiktsmessig å planlegge utskifting i nær fremtid.

Elektrisk anlegg: Anlegget er ikke vurdert med en spesifikk TG, men anbefales kontrollert av autorisert installatør. Dette vil gi en sikkerhetsmessig verifisering av boligens elektriske system.

Faglig vurdering: Boligen har gjennomgående god kvalitet og viser tegn til godt vedlikehold. Enkelte områder, spesielt bad, kjøkken og balkong, har behov for oppgradering for å møte moderne krav og opprettholde boligens funksjonelle og estetiske verdi.

ANNET:

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang/entré, kjøkken og bad.

Parkering:

Parkering i enkel garasje og foran port til enkel garasje. Gjesteparkering på egne plasser. Forøvrig parkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på bad, kjøkken og gang med varmekabler; parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, panel i stue og soverom, tapet på kjøkken samt fliser over kjøkkenbenk.

Himling: Tak-ess-plater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Beskrivelse

Overflatene i boligen viser generell slitasje som følge av alder, noe som er normalt for en boenhet med daglig bruk. Det er vanlig med mindre hull i veggene etter bilder og hyller, samt misfarging eller skjolder der møbler har stått. På gulvene er det også registrert normal bruksslitasje.

Gulv

En løs flis er registrert i gangen.

Vegger

Veggene vurderes som generelt i god stand med normal bruksslitasje, det er registrert sprekker i enkelte hjørner.

Himling

Det er registrert slitasje i himlingen, samt heksesot og støvkondensering, som trolig skyldes kuldebroer i sperrene. Kuldebroene skaper temperatursvingninger som kan føre til kondens og opphopning av sot og støv. Heksesot og støvkondensering kan påvirke himlingens utseende, men indikerer også områder der varmeisoleringen kan være svakere.

Tilstandsgrad (TG2)

Gulv: TG2 på grunn av løs flis i gangen.

Himling: TG2 på grunn av heksesot og støvkondensering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Nye vinduer og ny inngangsdør: 2018

Panel på alle vegger: 2013

Slipt alle gulv: 2013

Ny kledning på gavlvegg og etterisolering rundt garasje: 2023

Ny luke til loftet: 2021

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	77	6		35	77	6
SUM BYGNING	77	6				
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje		12				
SUM BYGNING		12				
SUM BRA	12					

BRA-i:

Romfordeling:

Gang

Kjøkken

Stue

2 soverom

Bad

Garderobe

BRA-e:

Utebod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Boligen disponerer garasje på ca 12 m2.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

16/11/2024

Matias Utnem

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Beskrivelse

Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn, med en grunnmur i betong. Det er registrert drenering rundt grunnmuren, noe som bidrar til å lede bort overflate- og grunnvann og reduserer risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Ettersom disse elementene tilhører fellesarealet, er de ikke nærmere undersøkt i denne rapporten.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Ikke aktuelt.

Merknader:**2. Yttervegger****TG I** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse

Bygningen har liggende trekledning med antatt reisverk og lufting bak kledningen. Liggende kledning med lufting er en konstruksjon som bidrar til god drenering av fuktighet og ventilasjon, noe som er viktig for å forhindre fuktskader i veggene.

Kledningen ble visuelt inspisert, med særlig fokus på kjente utsatte områder, og fremstår i god stand.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG I** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021, noe som gir god varmeisolasjon og bidrar til energieffektivitet. Vinduene er relativt nye og forventes å ha lang levetid med normalt vedlikehold. Ytterdøren er fra 2018 og er også i god stand. Nye vinduer og dører reduserer varmetap og øker komforten i boligen.

Vinduer og dører vurderes til TG1, da de er av nyere dato og viser ingen tegn til skader eller slitasje.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein og utstyrt med snøfangere og stige for feiing av pipe. Det er et saltak med trekonstruksjon, som ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loftet. Konstruksjonen fremstår som stabil, uten vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tak

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand ved inspeksjon fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser på taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Taket er utstyrt med snøfangere, som hindrer nedfall av snø og is som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloftet har tilgang via en luke i entreen og er utstyrt med et gangbart gulv, noe som gjør inspeksjon og vedlikehold enkelt. Loftet ble inspisert fra den midtre delen og visuelt undersøkt, i tillegg til kontroll med fuktindikator. Under befaringen fremstod loftet som godt ventilert, tørt og uten tegn til fukt eller skader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse

Boligen har en balkong med utgang fra stuen og en terrasse ved inngangspartiet, som inkluderer en utendørs bod. Balkongen og terrassen er bygget i trekonstruksjon med terrassebord som dekke, og har et rekkverk i tre, balkongens rekkverk er målt til 91 cm. Rekkverkshøyden er noe lavere enn dagens anbefalte sikkerhetshøyde på 100 cm for balkonger og terrasser, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn og ved høyder over bakkenivå.

Det er registrert noe mose på terrassegulvet.

Merknader: Balkongen vurderes til TG2 på grunn av rekkverkshøyden, som ikke oppfyller dagens anbefalte sikkerhetsstandarder.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rekkverkshøyde: Det anbefales å vurdere heving av rekkverket til minst 100 cm for å oppfylle dagens sikkerhetskrav for balkonger og terrasser.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Baderommet har flislagte vegger og gulv samt himling av takess-plater. Innredningen inkluderer et innfliset badekar, frittstående toalett, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og skyvedør inn til badet.

Merknader: Vegger: Det er registrert sprekker og misfarging av fugene i dusjområdet ved badekaret. Dette kan være et tegn på fuktbelastning og kan påvirke fugenes tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Himling: Blæredannelser i malingen på takess-platene indikerer fuktpåvirkning og muligens dårlig vedheft i malingssjiktet, noe som kan kreve utbedring for å opprettholde himlingens estetiske og funksjonelle kvalitet.

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker og misfarging i fugene, samt blæredannelser i himlingen. Badets alder tilsier at enkelte deler av innredningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Baderommet har et flislagt gulv med varmekabler. Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket, noe som sikrer god drenering av vann og reduserer risikoen for vannansamling på gulvet.

Merknader:

Det er registrert misfarging av fugene på gulvet samt sprekker i enkelte mørtelfuger. Misfargede fuger kan være et resultat av fukt og slitasje over tid.

Gulvet vurderes til TG2 på grunn av misfarging og sprekker i fugene.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under badekaret og ble inspisert gjennom en liten luke i badekarveggen. På grunn av begrenset tilgang er det ikke mulig å fastslå type sluk eller utførelse. Utførelse og type membran er også ukjent, da membranen ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep som å fjerne fliser.

Det er viktig å merke seg at membranen har en forventet levetid og naturlig slitasje over tid. Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone ble gjennomført, og det ble kontrollert for fukt, men ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Merknader: Membranen og sluket vurderes til TG2, da membranens antatte alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet har hvit innredning med lav profil og en heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, kjølfryser og oppvaskmaskin. Ventilatoren over komfyren har utkast direkte ut, noe som bidrar til effektiv fjerning av matos.

Gulvet er belagt med fliser og varmekabler. Det er også fliser over kjøkkenbenken.

Merknader: Det er registrert bruksslitasje og skader på innredningen, som sår og hakk, samt oppsvulmet materiale enkelte steder. På veggen er det registrert bom i flisene og sprekker i fugene, noe som kan indikere aldersslitasje.

Gulvet har også bom i enkelte fliser og slitasje i fugene. En av gulvflisene er sprukket.

Tilstandsgrad (TG2)

TG2 vurderes på grunn av slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, inkludert sår, hakk og oppsvulmet materiale. Det er også registrert bom i flisene, sprekker i fugene på veggen, slitasje på fugene på gulvet og en sprukket gulvflis.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

12/16

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Beskrivelse

Boligen har kobberør for vannforsyning og plastavløp under vaskene på badet og kjøkkenet. Kobberør har lang levetid, men kan være utsatt for korrosjon over tid, spesielt i fuktige områder. Plastavløp er motstandsdyktige mot korrosjon og har god holdbarhet.

Stoppekranen er plassert under badekaret, og den ble testet under befaringen og fungerer som den skal.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt nærmere, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er av merke Altech med en kapasitet på 200 liter og en effekt på 2 kW. Den er produsert i 2006 og er dermed 18 år gammel, noe som tilsier at den nærmer seg slutten av sin forventede levetid. VVB-en er plassert i en innfliset kasse på badet, med tilgang via en avtagbar luke på toppen av kassen.

Merknader: Varmtvannsberederen vurderes til TG2, da den har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av forventet levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på både bad og kjøkken. Tilluft tilføres gjennom luker i ytterveggen.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).
Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal også ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggesak. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkongen vurderes til TG2 på grunn av rekkverkshøyden, som ikke oppfyller dagens anbefalte sikkerhetsstandarder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker og misfarging i fugene, samt blæredannelser i himlingen. Badets alder tilsier at enkelte deler av innredningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet vurderes til TG2 på grunn av misfarging og sprekker i fugene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen og sluket vurderes til TG2, da membranens antatte alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes på grunn av slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, inkludert sår, hakk og oppsvulmet materiale. Det er også registrert bom i flisene, sprekker i fugene på veggen, slitasje på fugene på gulvet og en sprukket gulvflis.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen vurderes til TG2, da den har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av forventet levetid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240049	
Selger 1 navn	
Tove Grøtta	
Gateadresse	
Midtveien 37	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1464
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012240049

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: TG

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Grøtt	78b8fc465c4f427ee4fa3105 615e935519658e59	03.11.2024 14:50:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240049

- 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>

Nabolagsprofil

Midtveien 37 - Nabolaget Grønliå-sør - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	11 min 0.8 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	24 min 1.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Strømmen Storsenter P-hus Stasjon...	22 min
Sagelva Barnehage - Lillestrøm Kom...	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

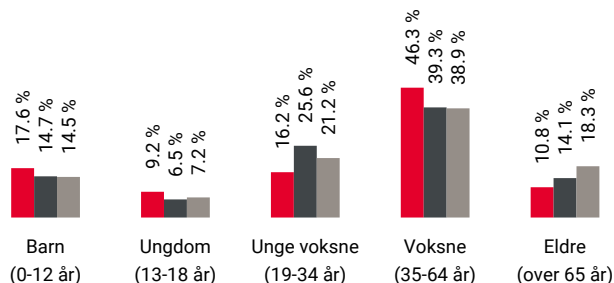
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønliå-sør	1 307	489
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønliå barnehage (1-5 år) 132 barn	3 min 0.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.1 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Fjellhamar	13 min



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



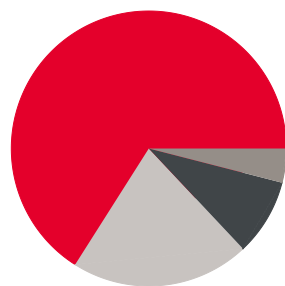
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Gartnerløkka - balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
	Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er	15 min	🚶
	Fotball	1.1 km	
	Just Padel Fjellhamar	14 min	🚶
	Fresh Fitness Strømmen	26 min	🚶

Boligmasse



- 66% enebolig
- 9% rekkehus
- 4% blokk
- 21% annet

«Her er det trygt og fint for barn å vokse opp. Lite trafikk, flott utsikt og hyggelige naboer.»

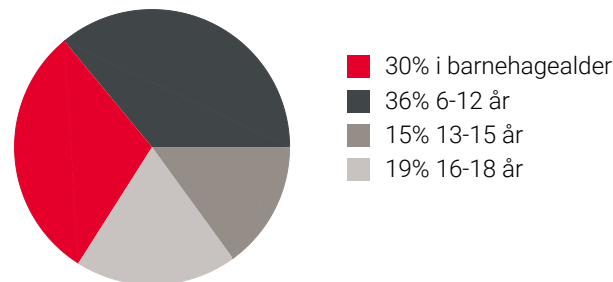
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Strømmen Storsenter	27 min	🚶
	Apotek 1 Fjellhamar	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

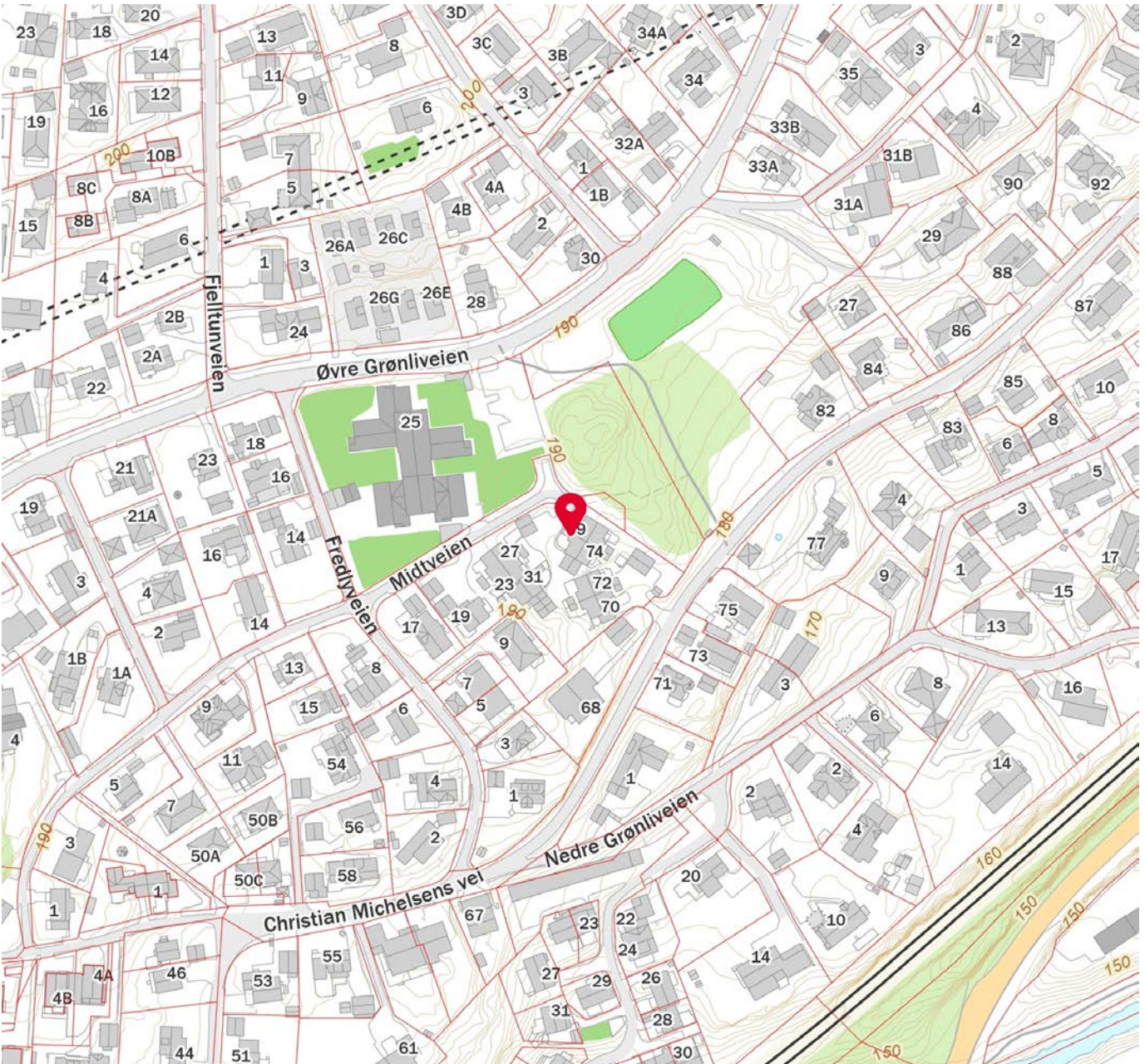
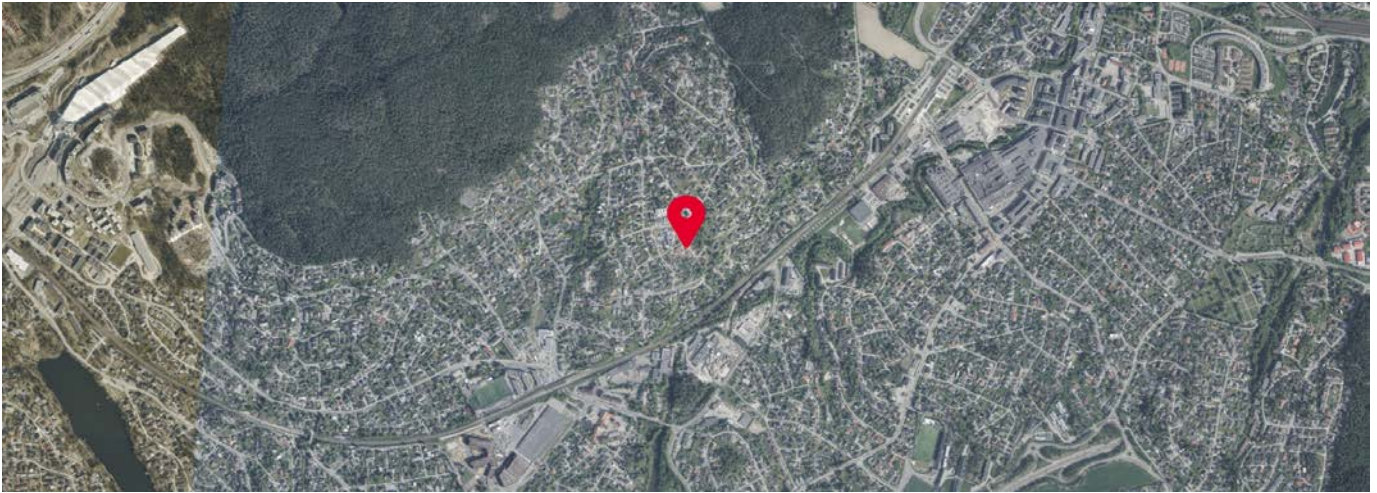
- Grønli-sør
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

Å selge bolig er noe de fleste kun gjør noen få ganger i løpet av et helt liv, og da er det viktig å ha en god medspiller på laget.

Hos oss er alle kunder velkomne. Uavhengig av boligtype, størrelse eller pris. Erfaring, presentasjon, service, timing, tålmodighet og et brennende engasjement for jobben, vil sørge for et best mulig resultat. En viktig del av min jobb er å bidra til at kjøp og salg blir mer forståelig og forbrukervennlig.

Tillit fra kjøper er essensielt for et godt salg. Jeg har jobbet som megler i 15 år og har flere hundre salg bak meg.

Jeg er kjent for å brette opp ermene og lover at jeg vil gjøre mitt ytterste, for at ditt boligsalg eller kjøp skal bli en positiv opplevelse.

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

Hva er du mest fornøyd med (slik at vi kan fortsette med dette og gjerne bli enda bedre):

1. "Marius er utrolig serviceinnstilt og har alltid tid til å svare på alle slags (rare) spørsmål som måtte dukke opp hos en selger..!"
2. "Han er grundig, nøyaktig, effektiv, seriøs og punktlig på alle måter."
3. "I vært tilfelle var vi veldig imponert over Marius' evne til å megle fram en god pris hos kjøperen!"
4. "Vi ble jevnlig oppdatert og informert om hva som skjedde underveis."

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

"Øye for detaljer og solgte inn seg selv og en totalopplevelse som ingen andre kunne tilby."
"Vet hvordan han vil ha det og hvordan det skal være."

[eiendomsmegler.no](https://www.eiendomsmegler.no)





Legg meg til på Snapchat!

Kjekt om man liker rask informasjon på video.
Alt fra at prospekter er kommet til at jeg går igjennom
hva du må huske på til visning/overtagelse etc.



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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Retts 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 kontraktsgjøring 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

**HELP**
Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Midtveien 37
1464 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@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