



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

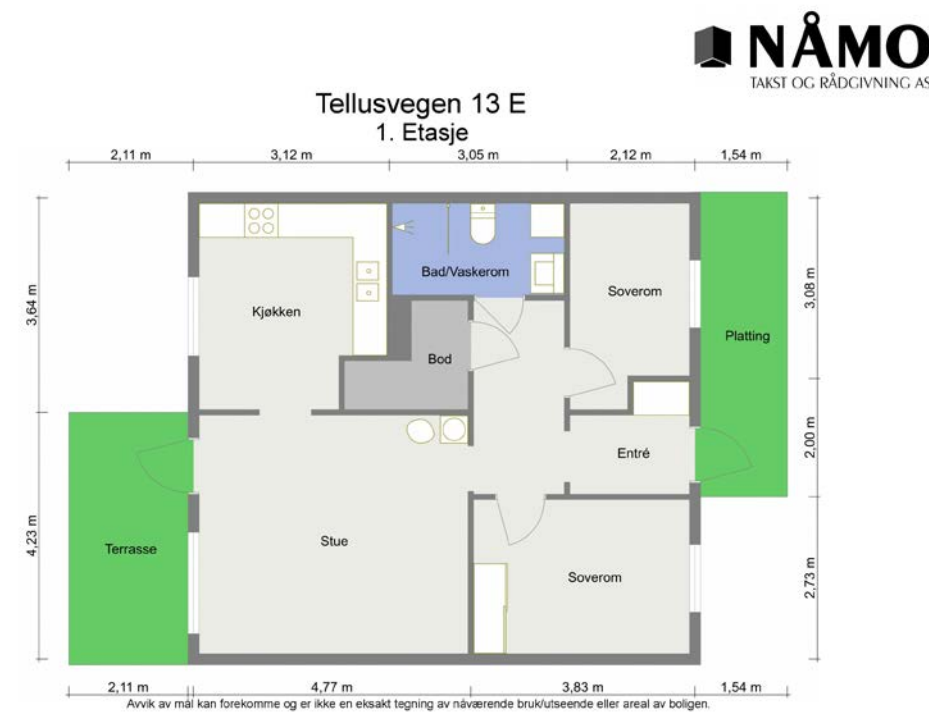
Tellusvegen 13E, 2165 HVAM

**Gjennomgående 3-roms selveier
med trappefri adkomst, fine
uteplasser og carport. Naturskjønt,
populært og barnevennlig.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS





Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195
E-post wenche.rotatud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 923,-
Omkostn.: Kr 89 240,-
Total ink omk.: Kr 3 081 163,-
Felleskostn.: Kr 3 300,-
Selger: Saira Hussain

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
P-rom/BRA: 66/70 m²
Tomtstr.: 21535.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 277
Snr. 23

Oppdragsnr.: 1207230122

Populære
Neskollen

Tellusvegen 13 E er en pen, lettstelt 3-roms selveierleilighet fra 2008. Stedet er naturskjønt, populært og barnevennlig, og kan skilte med et eget, lite sentrumsområde. I sentrum finner du barnehage, dagligvarebutikk, svømmehall og idrettsanlegg med kunstgress og grusbaner, samt tennisbane og nyere fritidshall. Det er også fine turområder i nærheten.

Leiligheten ligger i første etasje og har trappefri adkomst. Som oppvarming er det gulvvarme i de fleste rom. Planløsningen er gjennomgående og består av entré, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod. Kjøkkenet ligger i eget rom og har en klassisk innredning og plass til spisebord. Stuen er lys og fin, med peisovn og utgang til terrasse. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin. Det er garderobeskap på soverommene og i entreen.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen4

Bilder9

Plantegninger18

Kartutsnitt19

Om eiendommen22

Megler.....33

Tilstandsrapport34

Egenerklæring60

Vedtekter65

Husordensregler71

Våre samarbeidspartnere76

Forbrukerinformasjon83

Budskjema84



Til leiligheten medfølger det en carport i felles rekkeanlegg.



Kort fortalt

- Pen, lettstelt 3-roms selveier.
- Naturskjønt og populært
- Barnevennlig.
- 1. etasje av flermannsbolig.
- Trappefri adkomst.
- Carport i felles rekke.
- Overbygde terrasser på to sider.
- Entré med flere garderobeskap.

- Kjøkken med spiseplass.
- Stue med peisovn.
- Stilrent, flislagt bad.
- Vaskemaskinopplegg på badet.
- To soverom med klesskap.
- Innvendig bod.
- Gulvvarme i de fleste rom.

Nå har du muligheten til å flytte til populære Neskollen på Hvam. Her er det etablert et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikker og flere gode idretts- og sportsmuligheter.

I tillegg er det i umiddelbar nærhet flotte turområder.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss - hvor nærmeste holdeplass ligger ca. 500 m fra leiligheten.

Velkommen til hyggelig visning i Tellusvegen 13 E!

Velkommen inn!



Stue



Stuen er i lune, behagelige beigenyanser.



Kjøkken

Kjøkkenet har en vinkelformet og arbeidsvennlig innredning.

Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Det helflisede badet har lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og speil med belysning.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



Bad/vaskerom



Soverom

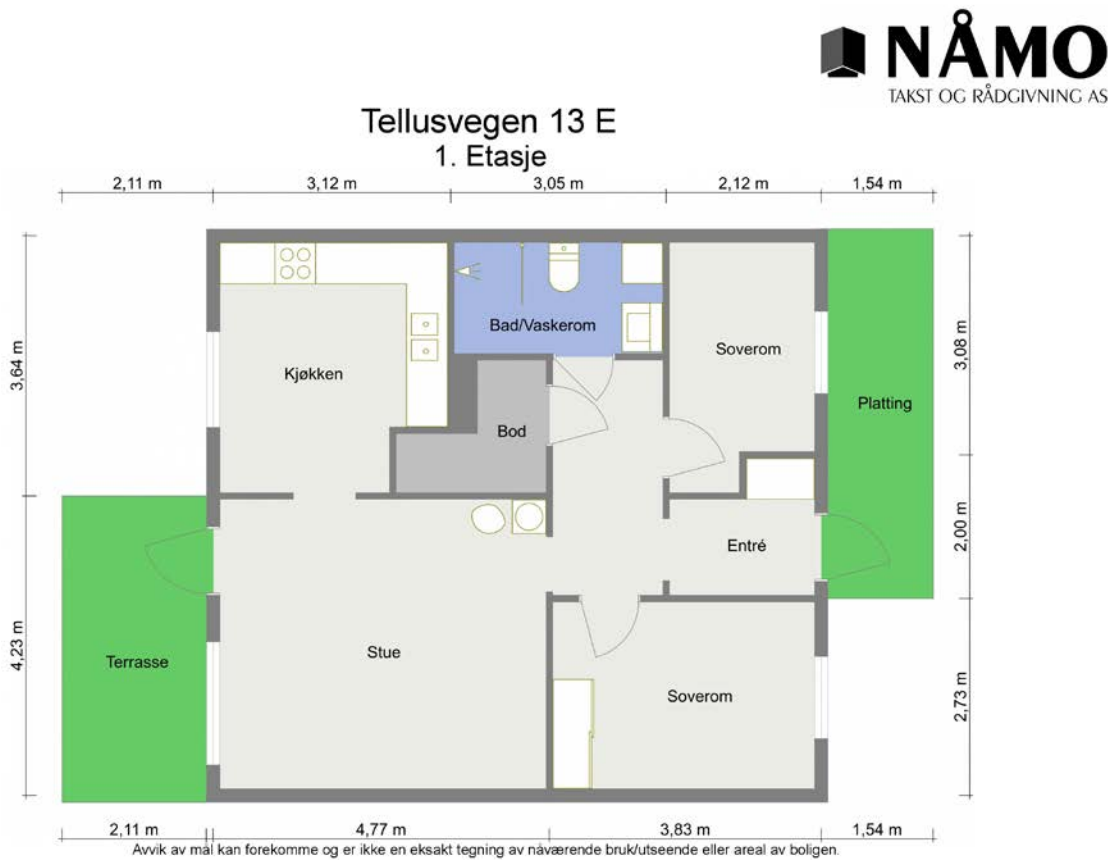


Leiligheten har to gode soverom - som begge vender ut mot inngangspartiet.



Plantegning

1. etasje



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





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**

Om eiendommen

Areal

BRA 70kvm
P-rom 66kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet
Bruksareal
1. etasje: 70 kvm

Primærrom

1. etasje: 66 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, bad/
vaskerom, 2 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm Bod.

Tomtetype og størrelse

Eiet - 21535.2 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten er gjennomgående med overbygde uteplasser på to sider. Ved inngangspartiet er det en velkomstterrasse med plass til kafésett og på motsatt side er det utgang fra stuen til en markterrasse på ca. 12 kvm, og her kan man ha sofagruppe og grill. Begge terrassene har spaltegulv av tre og hvitmalt rekkverk med stående spiler.

Utenfor terrassen er det fellesareal med gressplen og beplantning. Internveier er asfaltert som blir opplyst av gatelykter i kveldsmørket.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et naturskjønt, populært og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune, på grensen mot Ullensaker. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, svømmehall, samt

idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall. I nærområdet finner du gode tur- og treningsmuligheter med skogsløyper, turstier, lysløyper og badevann. En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter, fører opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta det videre inn til Hvamsetertjernet - et populært badested med liten strand og flytebrygge. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund og tilbyr et komplett, helårs golfanlegg med vakker beliggenhet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eurosenteret på Vormsund, Amfi Årnes og Jessheim Storsenter et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafé/restaurant, helsetilbud etc.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 500 meter fra boligen. Herfra går det ekspressbuss til Oslo. Med bil fra boligen tar det ca. 10 min til Vormsund, 15 min til Årnes, 15 min til Jessheim, 20 min til Oslo lufthavn og 25 min til Lillestrøm. Eiendommen har gangavstand til Neskollen barneskole og skolebussordning til Vormsund ungdomsskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste videregående skole er Hvam. Nes Vgs og Jessheim Vgs ligger også i kort avstand (15 min).

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Neskollen, som ligger ca. 500 meter fra boligen. Herfra går det ekspressbuss til Oslo.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong ringmur med støpt dekke mot grunnforhold. Takkonstruksjon/taktekking: Sadlet /skrå tak tekket med takstein eller lignende. Veggkonstruksjon: Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Utvendige fasader med panel. Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Det er oppdaget skjeggkre da jeg flyttet inn i leilighet i mars. Har hatt behandling ikke sett noen etter behandling
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Beskrivelse: Det er snakk om det skal øke felleskostnader pga avfallsbeholdere.
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? Ja. Beskrivelse: Det har blitt observert mus ved søppel områder. Tiltak er allerede satt igang av styret. Nye avfallsbeholder er gravd ned og er i bruk nå.
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Beskrivelse: Det er både i sameie og bygge vårt.

Innhold

Tellusvegen 13 E er en pen, lettstelt 3-roms selveierleilighet fra 2008. Stedet er naturskjønt, populært og barnevennlig, og kan skilte med et eget, lite sentrumsområde. I sentrum finner du barnehage, dagligvarebutikk, svømmehall og idrettsanlegg med kunstgress og grusbaner, samt tennisbane og nyere fritidshall. Det er også fine turområder i nærheten.

Leiligheten ligger i første etasje og har trappefri adkomst. Som oppvarming er det gulvvarme i de fleste rom. Planløsningen er gjennomgående og består av entré, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod. Kjøkkenet ligger i eget rom og har en klassisk innredning og plass til spisebord. Stuen er lys og fin, med peisovn og utgang til terrasse. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin. Videre er det garderobeskap på soverommene og i entreen.

Planløsning

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

Entré

Ved det koselige inngangspartiet er det utelys og gråmalt ytterdør med glassfelt. I entreen er det

beigemalte vegger i fin kontrast til sorte gulvfliser over gulvvarme. Langs den ene vegg er det montert flere garderobeskap med speilfronter som bidrar til økt romfølelse og god oppbevaringsplass.

Stue
Stuen er et hyggelig, avlangt rom som kan møbleres med sofagruppe, tv-løsning og en bokhylle eller så. Et vindu og en dør med lav brystning vender ut mot overbygget terrasse, noe som gir fine lysforhold og lett tilgang til terrassen på finværsdagene. Veggene er malt i en trendy beige-farge og på gulvet er det enstavs laminat. Som oppvarming har stuen gulvvarme og peisovn med stort flammebilde.

Kjøkken
Fra stuen er det skyvedør inn til kjøkkenet og her er det plass til et spisebord under et vindu. Laminatgulvet i stuen flyter sømløst over til kjøkkenet og veggene er malt beige. Selve kjøkkeninnredningen er bygget i en klassisk vinkel med god skap- og benkeplass.

Frontene er hvitprofilert og benkeplaten er av laminat. Nedfelt i benken er det dobbel oppvaskkum i stål og over er det benkebelysning og avtrekk fra ventilator. Kjøkkenet har videre plass og opplegg til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom
Baderommet har inngang fra gangen og er holdt i en stilren og nøytral stil som lett kan krydres med farger på håndklær, badematter og annet stæsj. På gulvet er det grå fliser med gulvvarme og veggene er kledd med lyse fliser med grå sjatteringer.

Baderomsinnredningen er i sort høyglanset utførelse og består av romslig skuffeseksjon,

heldekkende servant og speil med belysning. I motsatt ende er det dusjhjørne med dusjvegg i sort innramming fra 2023. Rommet er også utstyrt med gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to soverom, som ligger adskilt av entreen. Begge rommene vender ut mot inngangspartiet og har lysmalte vegger og enstavs laminatgulv. På hovedsoverommet er det oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe og på det minste rommet er det garderobeskap. For mer oppbevarings-/lagringsplass har leiligheten garderobeskap med speilfronter i entreen og en innvendig bod på ca. 4 kvm.

Standard
Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Noen merker på dørblad innvendig.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det er ingen konsekvens for funksjon.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt

radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Det opplyses om skjevgkre i boligen
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble oppdaget skjevgkre i boligen i mars.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det er gjort tiltak for å fjerne skjevgkre ved å sette ut feller for disse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med tanke på badets alder og datidens membran, anbefales kabinett eller oppgradering av badet. Med tanke på sluket og membranens alder vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje-grad. Det er stedvis noen merker på skapfronter og dør over vifte er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Andre tiltak: Dørfronter må skiftes eller males opp for å lukke avviket. Dør over vifte må festes til tiltenkt funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten på kjøkkenet. Hastighet styres via egen bryter.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler filter rist og det er løst deksel på enden.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Utbedre avvik for tiltenkt filtrering av fett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Etablert utekran.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Fordelerstamme inne i kjøkkenskap er ikke det som kalles sprutsikkert, selv om det er etablert belegg og sluk inne i underskapet på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres vannstopper for å sikre mot større fuktskader ved rørlekkasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue opplyses ønsket som tilvalg.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 22.12.23 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Ventilasjonen er mekanisk og styres fra kjøkkenventilatoren. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden. Videre har

leiligheten en varmtvannsbereder med en kapasitet på rundt 120 liter.
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Til leiligheten medfølger det en carport i felles rekkeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
8690409

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

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.
Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Seksjonen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i alle rom, med unntak av soverom og bod. I tillegg er det peisovn i stuen.

Energikarakter
D

Energifarge
Orange

Økonomi
Kommunale avgifter 2023
Kr 14 920

Info kommunale avgifter
Av ovennevnte beløp utgjør kr 3 612 eiendomsskatten for 2023.

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens

boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 749 370.
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 2 847 605.

Andre utgifter
Fellesutgifter, strøm, forsikring, tv/internett, mm. Pliktig medlemsskap i Neskollen Velforening. Årlig avgift ca kr 2 800,-.

Info vannavgift
I tillegg kommer vannavgift fra Årnes Vannverk. Minsteavgiften er på ca kr 4 000,- pr. år med to i husstanden.

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Drift/vedlikehold, fellesforsikring, fellesstrøm, tv/bredbånd, forr.førsel, revisjon, mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3300

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2022
Kr 1 923

Andel fellesformue pr. 31.12.2022
Kr 15 350

Sameiet

Sameienavn

Tellusvegen Boligsameie.

Organisasjonsnummer

992881321

Om sameiet

Sameiets navn er Tellusvegen Boligsameie. Sameiet består av 78 seksjoner av eiendommen gnr. 79 bnr. 277 i Nes kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån pt.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 277, seksjonsnummer 23 i Nes (Ak.) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3034/79/277/23:

29.02.2008 - Dokumentnr: 176760 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/2636

19.08.2008 - Dokumentnr: 671298 - Resek/

tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/2636

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig

veg eller gate. Private stikkveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen

har vannmåler.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter - ved bortleie av seksjon

skal det straks sendes melding til styret for

registrering av ny leietaker.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av

kjøper.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for

krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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
2 990 000,- (Prisantydning)

1 923,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
74 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

89 240,- (Omkostninger totalt)

3 081 163,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 27 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Wenche Roterud
Eiendomsmegler MNEF
wenche.rotterud@aktiv.no
Tlf: 990 18 195

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes
Tlf: 639 12 692

Salgsoppgavedato

03.01.2024



Skal du kjøpe eller selge bolig?
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring.
For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes

aktiv.no

aktiv.



Tilstandsrapport

Tellusvegen 13 E, 2165 HVAM

NES kommune

gnr. 79, bnr. 277, snr. 23

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 70 m²



Befaringsdato: 21.11.2023

Rapportdato: 22.12.2023

Oppdragsnr.: 18925-1443

Referansenummer: HC5709

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Saira Hussain



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Oppdragsnr.: 18925-1443

Befaringsdato: 21.11.2023

Side: 2 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2008 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Sadlet/skrå tak tekket med takstein eller lignende. Utvendige fasader med panel. Grunnmur av betong ringmur med støpt dekke mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Etablert overbygget terrasseplattning utgang fra stue og terrasseplattning ved inngangsparti. Trekonstruksjon. Vasking av plattning og olje denne anbefales.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har strie. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav. Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Innwendig har boligen furu fyllingsdører. Det opplyses om skjevgkre i boligen

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjnise med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Dusjvegg er ny fra 2023. Speil og belysning. Det er mekanisk avtrekk. Fuktmåling inne i vegg er gjort fra etablert inspeksjonsluke er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten på kjøkkenet. Hastighet styres via egen bryter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Etablert utekran. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon via styring fra kjøkkenvifte. Etablert varmekabel i gulv, utenom soverom og bod. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Det er etablert røykvarsler og brannslange.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering		
Totalt Bruksareal	70 m²	
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²	
Totalpris	3 000 000	Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	70	66	4
Sum	70	66	4

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

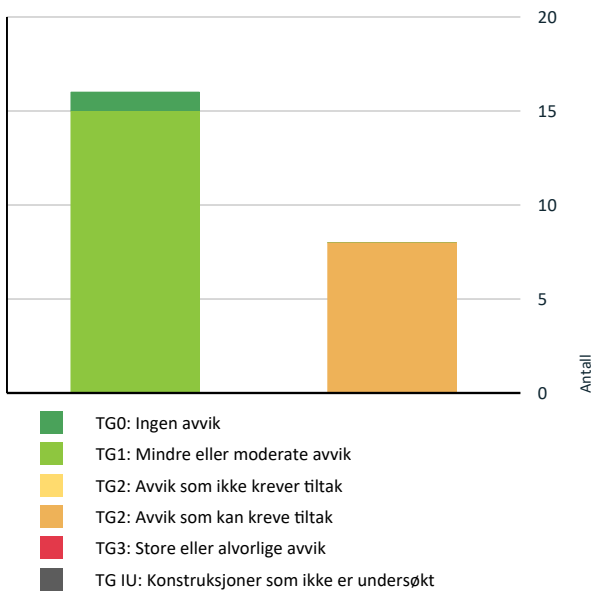
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Vegg mellom kjøkken og stue opplyses ønsket som tilvalg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen merker på dørblad innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen konsekvens for funksjon.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert overbygget terrasseplattung utgang fra stue og terrasseplattung ved inngangsparti. Trekonstruksjon. Vasking av plattung og olje denne anbefales.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har strie. Innvendige tak har malte flater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Tilstandsrapport

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TO 2 Andre innvendige forhold

Det opplyses om skjevgkre i boligen

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det ble oppdaget skjevgkre i boligen i mars

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det er gjort tiltak for å fjerne skjevgkre ved å sette ut feller for disse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Konsekvens/tiltak**
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med tanke på badets alder og datidens membran, anbefales kabinett eller oppgradering av badet. Med tanke på sluket og membranens alder vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjnisje med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Dusjvegg er ny fra 2023. Speil og belysning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling inne i vegg er gjort fra etablert inspeksjonsluke er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt ved/i Bod.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis noen merker på skapfronter og dør over vifte er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Dørfronter må skiftes eller males opp for å lukke avviket. Dør over vifte må festes til tiltenkt funksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten på kjøkkenet. Hastighet styres via egen bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler filter rist og det er løst deksel på enden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Utbedre avvik for tiltenkt filtrering av fett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Etablert utekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme inne i kjøkkenskap er ikke det som kalles sprutsikkert, selv om det er etablert belegg og sluk inne i underskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vannstopper for å sikre mot større fukskader ved rørlekkasje.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via styring fra kjøkkenvifte.

Varmesentral

Etablert varmekabel i gulv, utenom soverom og bod.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslange.



Tilstandsrapport

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

70 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tellusvegen 41A ,2165 HVAM 68 m² 2012	2 sov		29-09-2022	3 090 000	3 150 000	17 254	3 167 254	46 577
2	Tellusvegen 15H ,2165 HVAM 67 m² 2009	2 sov		31-05-2023	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	46 269
3	Tellusvegen 37B ,2165 HVAM 66 m² 2012	2 sov		21-06-2022	2 690 000	3 035 000	17 500	3 052 500	46 250
4	Tellusvegen 51A ,2165 HVAM 66 m² 2010	2 sov		15-12-2022	3 000 000	3 000 000	17 254	3 017 254	45 716
5	Tellusvegen 1C ,2165 HVAM 66 m² 2008	2 sov		07-12-2022	2 850 000	3 010 000	3 000	3 013 000	45 652

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-240 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 960 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 960 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	70	66	4	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	Bod
Sum	70	66	4		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. Etasje	70			70	12	
1. Etasje		5		5		
SUM	70	5			12	
SUM BRA	75					

Kommentar

Parkeringsplass i carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue opplyses ønsket som tilvalg.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2023	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Saira Hussain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	79	277		23	22500 m²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Tellusvegen 13 E

Hjemmelshaver
Hussain Saira

Boligselskap	Eierandel
Tellusvegen Boligsameie	70 / 2636

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten ligger i et barnevennlig boområde. Neskollen har et eget sentrumsområde med barnehager, barneskole, idrettsanlegg, dagligvareforretninger og post-i-butikk.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private stikkveier.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Felles eiet tomt opparbeidet med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 440 000	2008

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86904091			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2023		Gjennomgått	5	Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

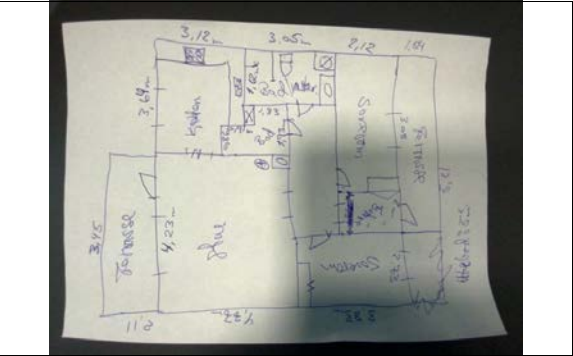
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

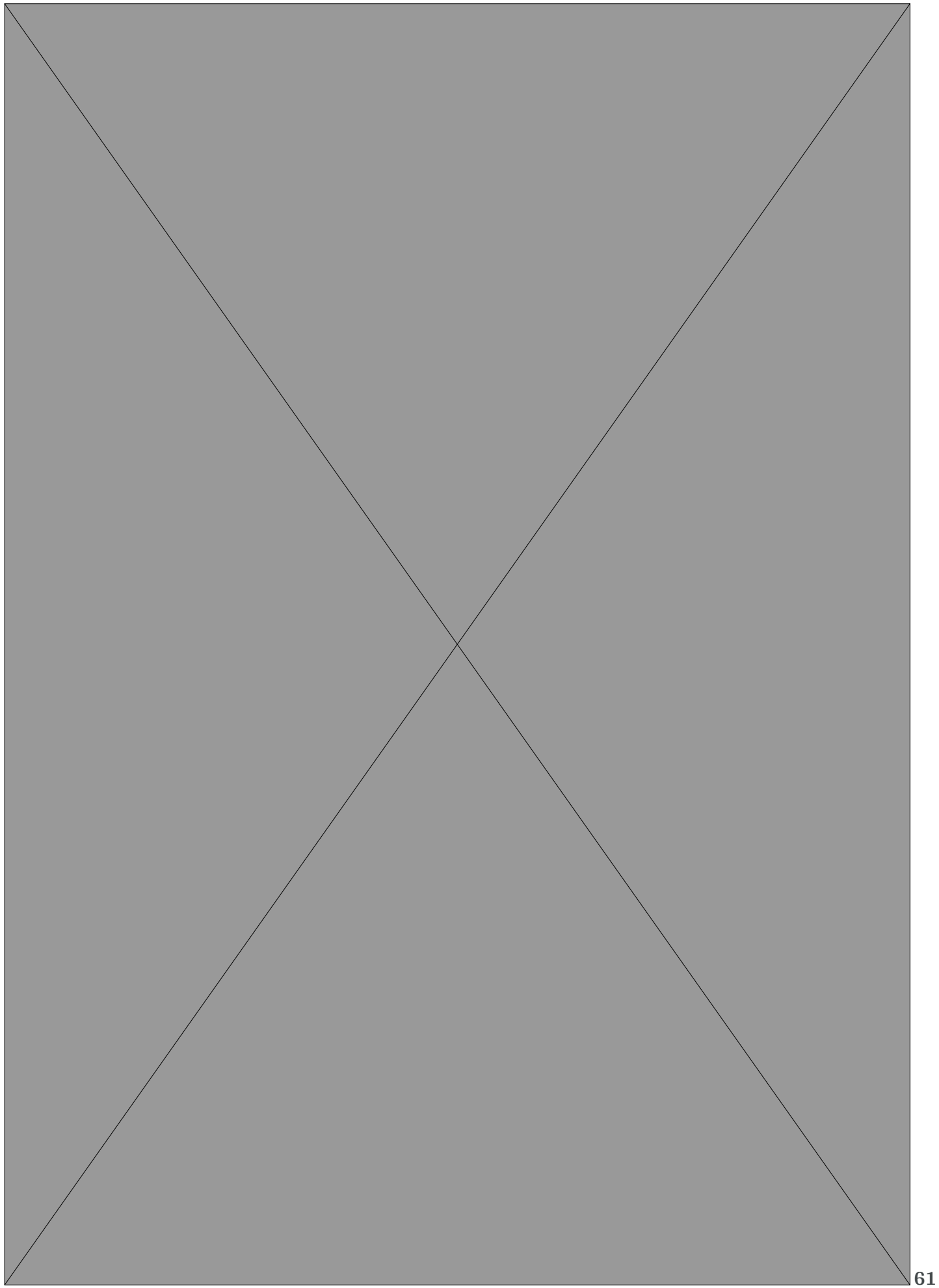
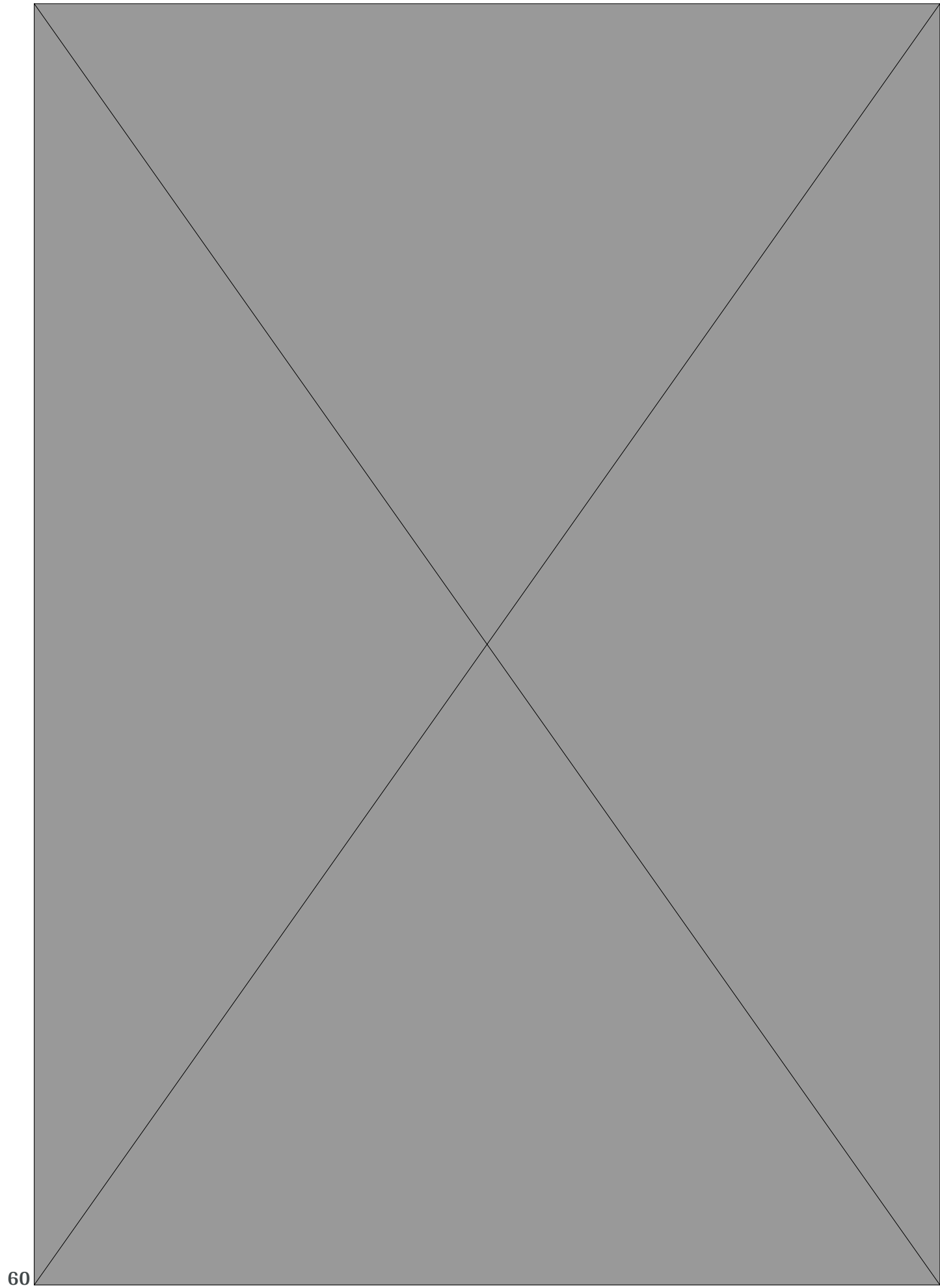
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HC5709>

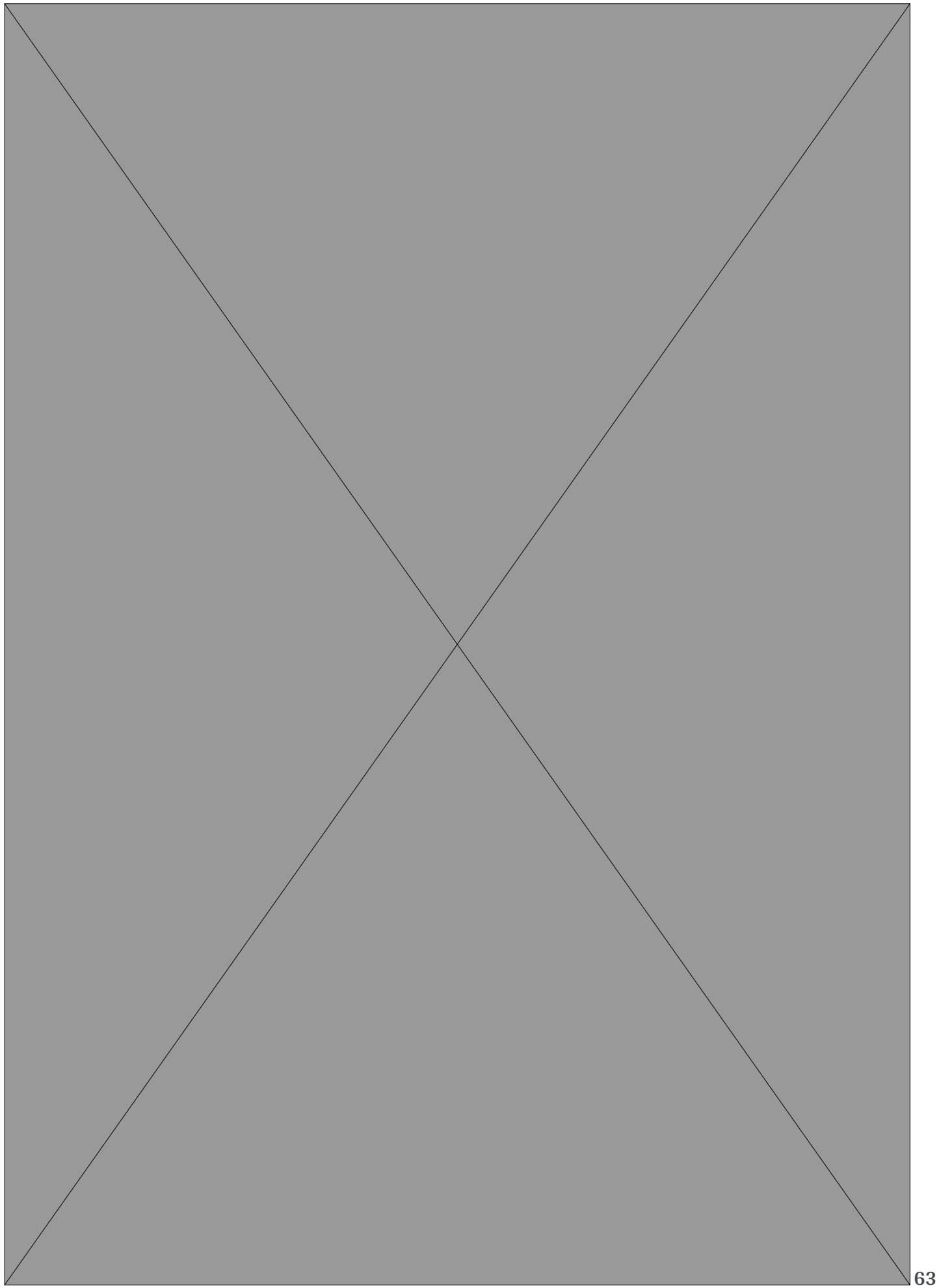
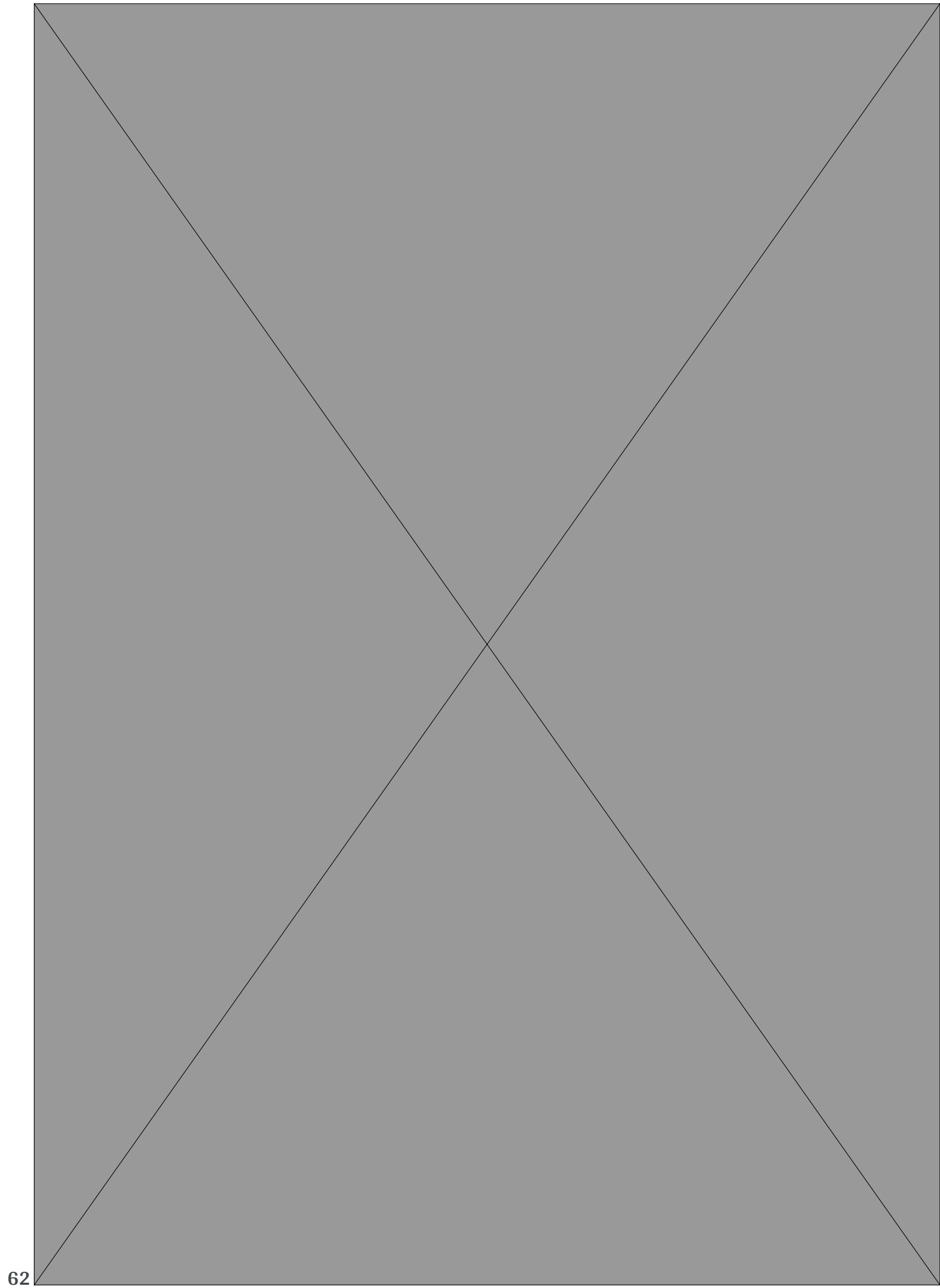
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

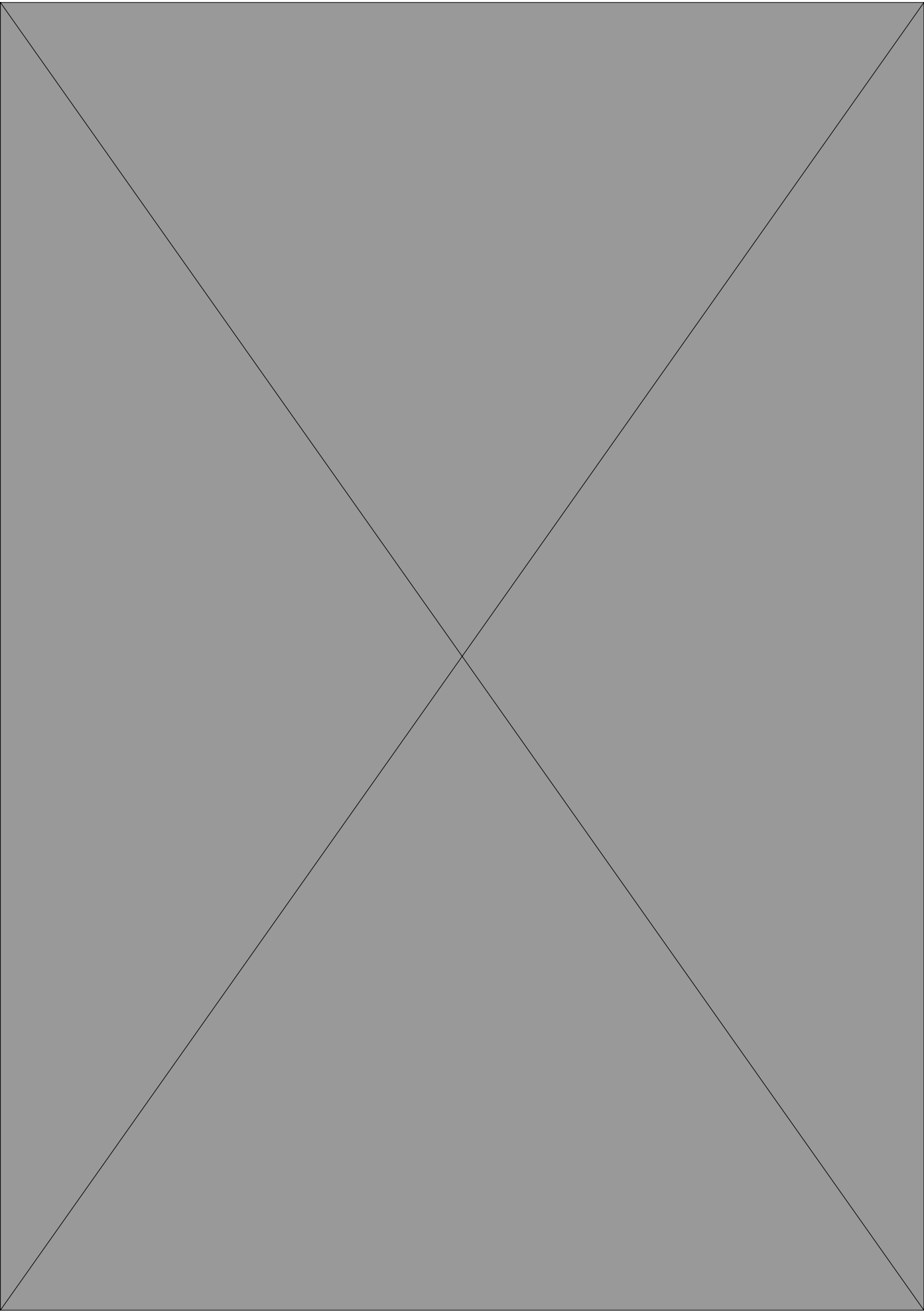
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder









Vedtekter
For Tellusvegen Boligsameie
Revidert på ordinært sameiermøte 29. april 2014

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Tellusvegen Boligsameie.
Sameiet består av 78 seksjoner av eiendommen gnr. 79 bnr. 277 i Nes kommune.
Organisasjons nr. 992 881 321.

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjonen av de i sameiet bestående eierseksjoner samt fellesareal som sameierne har bruksrett til.
Ivareta andre saker av felles interesse for sameiet.

§ 2 Bruken og Råderetten
Generelt
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin **bruksenhet** og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade, sjenanse, eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har den fulle rådighetsrett over sin eierandel. Andelen kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie.

Bygningsmessige endringer/arbeider
Bygningsmessige forandringer og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Likeså skal all form for fasadeendring, så som oppsetting av parabolantenne, markiser, varmepumper, skillevegger og lignende, forhåndsgodkjennes av styret.

Registrering av sameiere
Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§ 3 Vedlikehold
Sameiers vedlikeholdsplikt og ansvar.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på byggene eller ulempe for de andre sameierne.
Vedlikehold av bruksenhet samt andre rom/arealer som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Dette omfatter vinduer, dører, vann- og avløpsledninger, til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, markiser, markterrasse eventuelt annet utstyr innefor bruksenheten.

Utskifting av vinduer og dører bekostes i sin helhet av den enkelte sameier.

Sameieren skal holde bruksenheten, fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade innefor sin bruksenhet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, carport- og parkeringsanlegg og utstyr, samt vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenheten eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal forstås av sameiet, kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av § 5.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører annen sameier.

§ 4 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte **bruksenhet**, så som drift av sameiet og vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av **bruksenheten**.

Felleskostnadene fordeles på seksjonene og betales den 20. hver måned.

Til dekning av felleskostnadene skal det betales et månedlig a-kontobeløp, det månedlige a-kontobeløp fastsettes av styret.

Den enkelte sameier betaler selv alle kommunale avgifter iht. krav fra kommunen.

§ 5 Heftelser

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelser og ansvar i forhold til eierbrøk.

§ 6 Panterett

De andre, sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som skyldes manglende betaling av felleskostnader, manglende oppfylling av de forpliktelser som følger av vedtektene, eller mulige andre forhold. Denne panteretten følger direkte av loven og gjelder for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp.

§ 7 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen ugangen av april måned.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i

innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen jfr. § 8, første ledd.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt fra foregående kalenderår
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Valg av styre og eventuelle vararepresentanter

Skal forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

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

§ 8 Møterett på sameiermøte

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være tilstede og uttale seg. En sameier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 9 Førings av protokoll og vedtakskrav

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år, styremedlemmene velges for to år og varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Dog skal styremøte finne sted minst en gang i kvartalet. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede, vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11 Ugyldighet

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt eller i medhold av lov 17. juli 1998 om regnskapsplikt

§ 14 Husordensregler

Sameiet har utarbeidet husordensregler og alle sameiere og beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15 Misslighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. For utleiet/utlånt bruksenhet er sameieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære sameierens mislighold uansett om sameieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16 Skader/forsikring

Boligsameiets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

Egenandel ved skader som dekkes av forsikring

Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Egenandelen dekkes normalt av sameiet, men en sameier kan holdes ansvarlig for egenandelen dersom han har opptrådt uaktsom, dvs. det er noe å bebreide.

§17 Medlemskap i Neskollen Velforening

Sameierene forplikter seg til å være med i boligfeltets velforening for forvaltning og vedlikehold av alle områder som ikke direkte eies av dette eller andre huseiere, herunder veier, lekeplasser, fellesområder, friarealer og parkeringsarealer. Inntil utbyggingen av alle utbyggingstrinn er ferdig, forvaltes disse områder og arealer av utbyggeren. Sameierene kan ikke motsette seg hvis velforeningen av hensyn til praktiske eller juridiske årsaker søkes omdannet til et sameie.

§ 18 Andre bestemmelser

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 Lov om eierseksjoner, med senere endringer til anvendelse.

Februar 2014.



HUSORDENSREGLER

Revidert på ordinært årsmøte 26.04.2017
Revidert på ordinært årsmøte 10.mars 2016
Godkjent på ordinært sameiermøte 29. april 2014

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Leiligheten og fellesområde skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

1: Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra naboer. Nabovarsel i forbindelse med unormalt støynivå.
Forøvrig skal det være ro i leiligheten etter kl. 23:00.

2: Flaggstenger, antenner(parabol maks en pr. husstand og ikke over 80 cm i diameter), markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.

3: Parkering skal skje på anviste parkeringsplasser/garasjer. Gjesteparkering skal kun foregå på biloppstillingsplassene og ikke blant husene.
3.1: Campingvogner, bobiler og biltilhengere skal ikke stå på oppstillingsplasser i mer enn maks en uke.
3.2: Strømkontakt i carport er beregnet for 1 bil av gangen, det skal ikke skjøtes til flere biler fra samme kontakt.
3.3: Dersom husstanden har el-bil og ønsker å lade denne i carport, så må den enkelte husstand selv bekoste nødvendig utstyr og installasjon av egen måler for dette.
3.4: Ved lading av elektriske biler eller hybrid biler skal det betales et månedlig gebyr på kr 200, fakturering skjer månedlig på innbetalingsgiroer sammen med felleskostnadene. Alle er pliktige til å informere styret om anskaffelse av elektriske- eller hybridbiler som lades i carport.

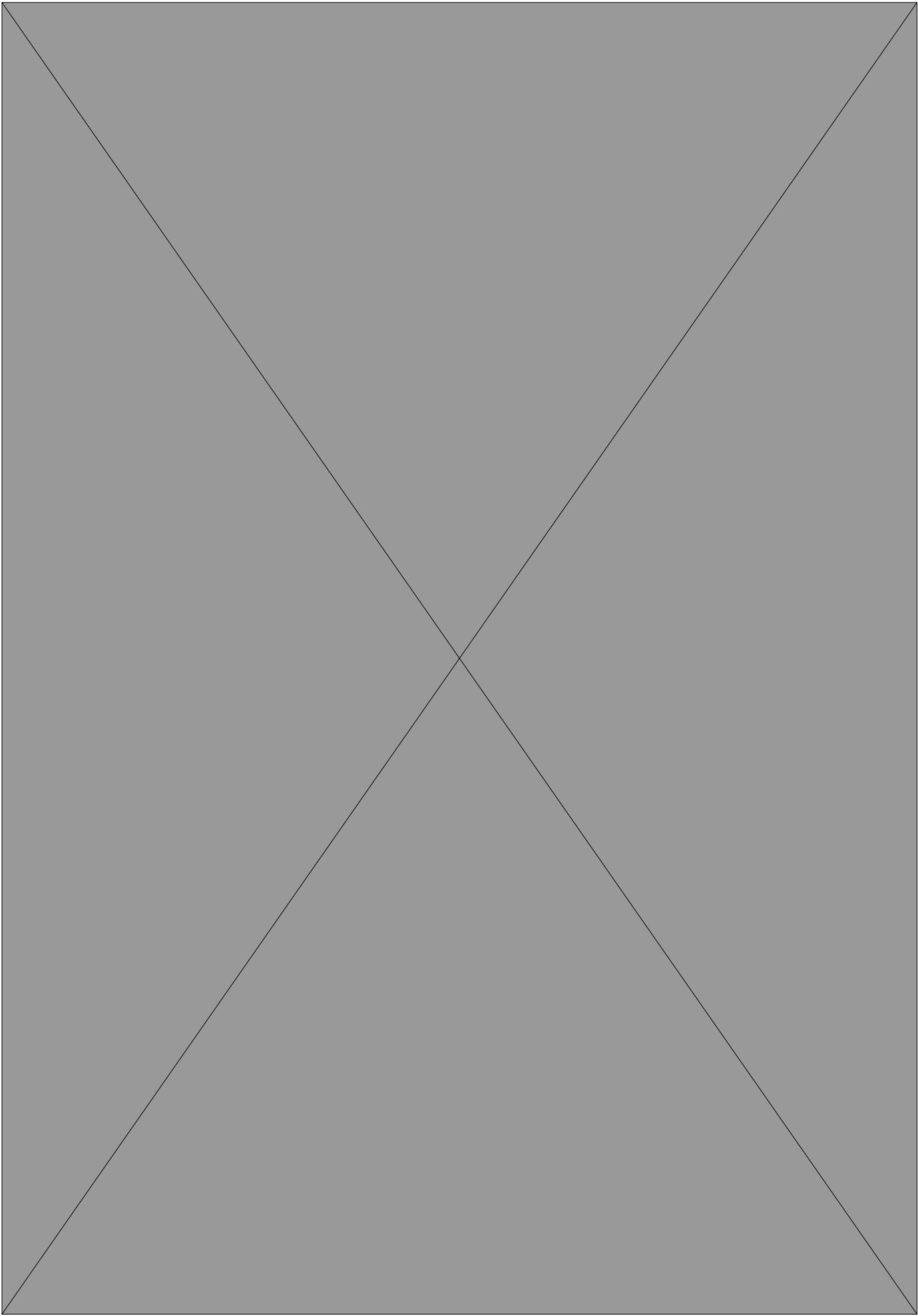
4: Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. Husdyr er tillatt. Hund må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. For øvrig vises til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

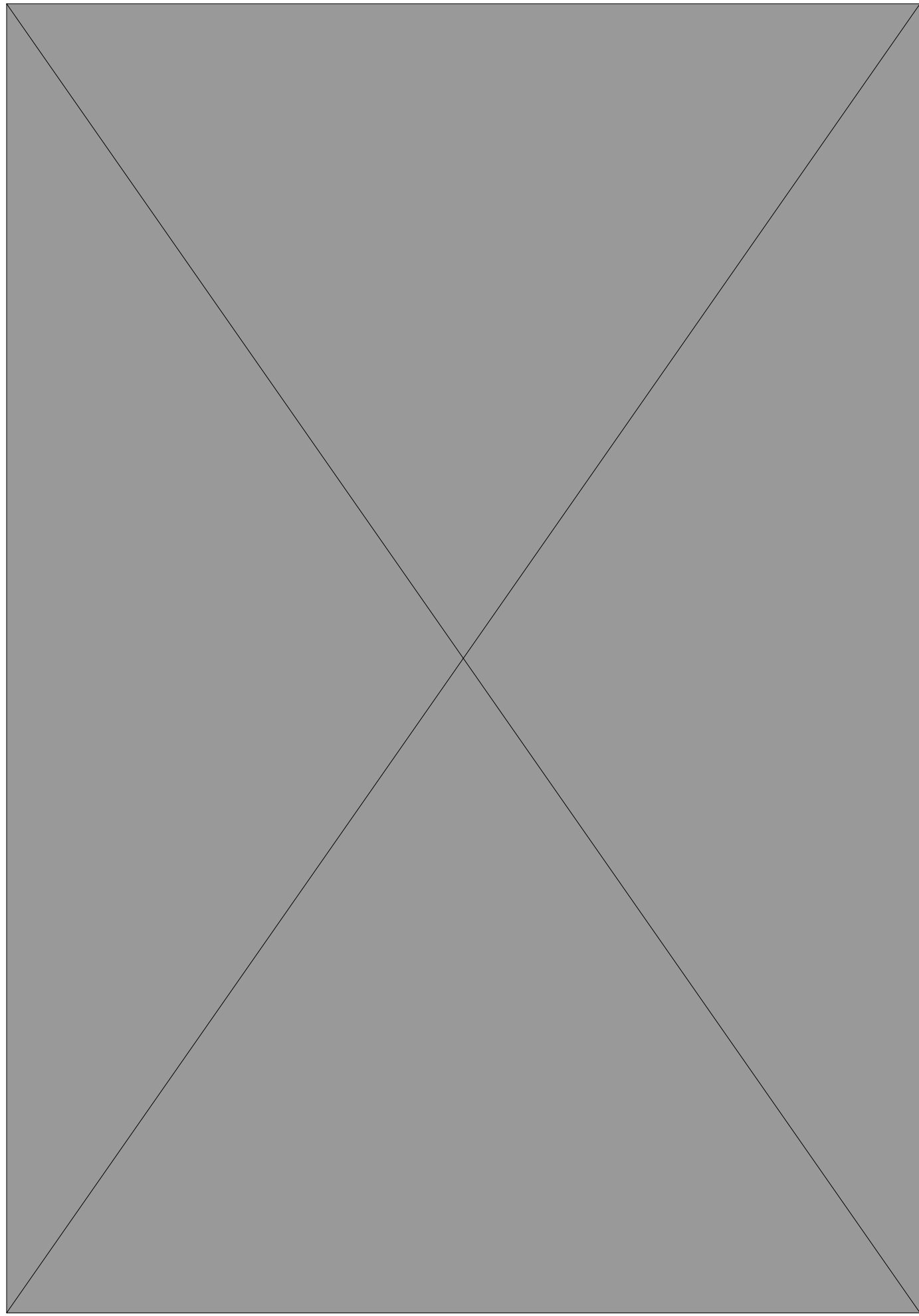
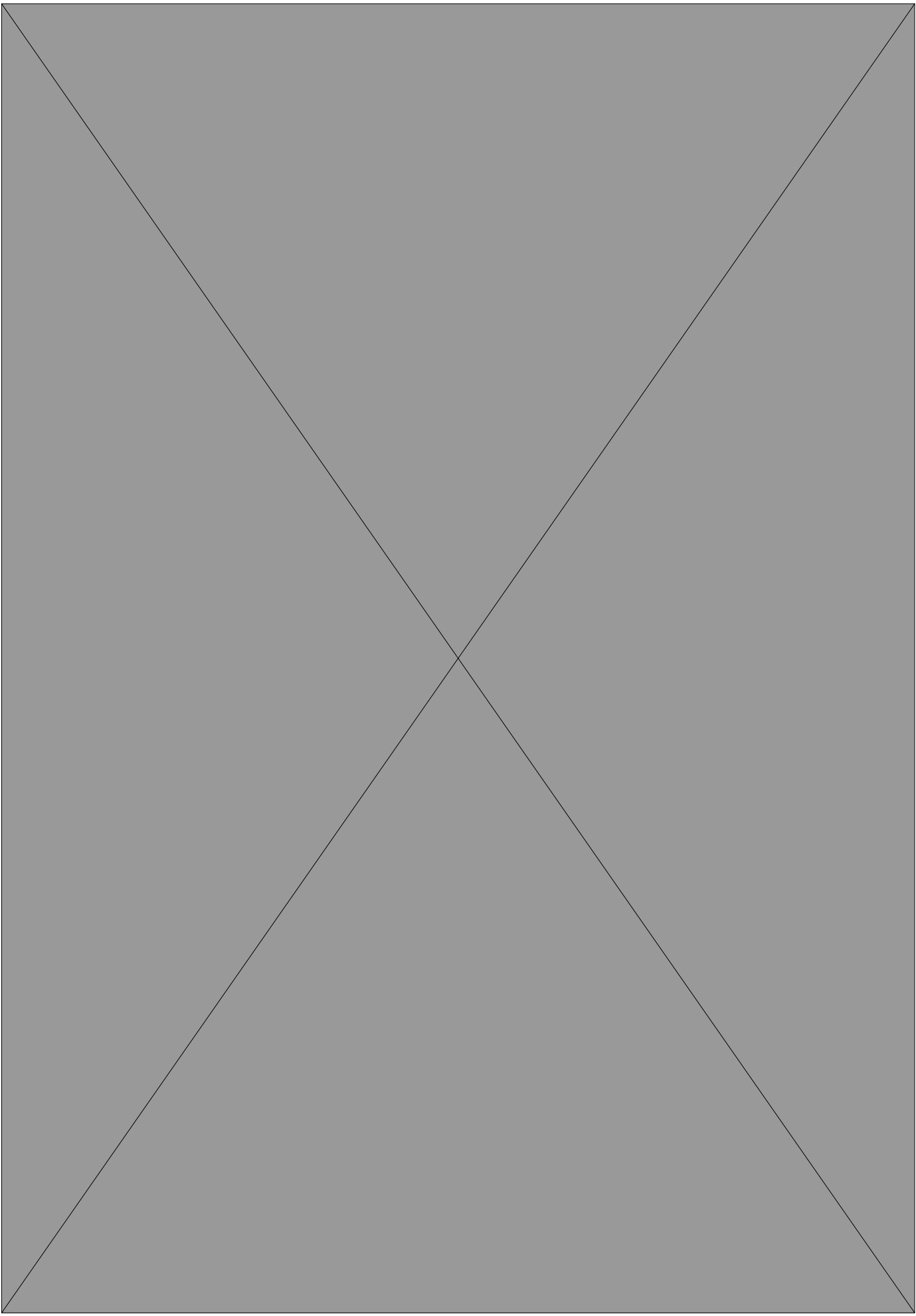
5: Søppel skal legges i sine respektive beholdere. Kartonger brettes/beskjæres før de legges i container. Alle søppelkasser skal til enhver tid være lukket. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer.

6: Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus- og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bod areal.

- 7: Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.
- 8: Det er ikke tillatt å sykle på grøntanlegget. Ski, aking, ballspill etc., må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.
- 9: Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg.
- Plenarealet bak boligseksjoner i 1.etasje inngår i seksjonenes bruksenhet, og den enkelte seksjon har selv vedlikeholdsansvar av eget grøntareal. Dette omfatter også beplantning, gjerder/skillevegger evt. plattinger.
- Seksjonseiere av type stor første etasje, med vinduer i gavlvegg, kan for egen kostnad beplante busk/hekk med maks høyde 170 cm og avstand fra vegg minimum 150-200 cm, for å skjerme seg mot støy, uro, ødeleggelse, innsyn og i forhold til senere vedlikehold av gavlvegg.
- Før det beplantes på fellesareal må det foreligge en søknad til styret som omfatter plan og utseende, likeså gjelder dersom oppsetting av gjerde/skillevegger på fellesareal ønskes. Ingen beplantning eller oppsetting av gjerde/skillevegger på fellesareal gjøres før styrets godkjenning foreligger.
- Seksjonseier vil da ha ansvar for alt vedlikehold av det beplantede området. Skulle området misligholdes kan sittende styre i sameiet kreve beplantningen fjernet, da det i utgangspunktet er fellesarealer.
- 10: Henvendelser til styret i anledning husorden skjer skriftlig. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

.....







Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største
investeringene du gjør i livet.
Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god
lokalkunnskap og kan bidra
med god helhetlig
rådgivning rundt dine bank-
og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tellusvegen 13E
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Wenche Roterud

Oppdragsnummer: 1207230122

Telefon: 990 18 195
E-post: wenche.rotterud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 03.01.2024

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