

aktiv.



Nordbygrenda 152, 1472 FJELLHAMAR

**Lekkert rekkehus fra 2016- 4
soverom- Solrike uteplasser -
P-plass/Carport - Peis-
Barnevennlig -V.v/Fyring inkl**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 80 353,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total ink omk.: Kr 6 439 475,-
Felleskostn.: Kr 5 136,-
Selger: Mustafa Sarakaya
Merve Sarakaya

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 116/121 kvm
Tomtstr.: 24426.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 360
Andelsnr.: 63
Oppdragsnr.: 1012240039

Velkommen til Nordbygrenda 152!

Velkommen til Nordbygrenda 152! Et delikat rekkehus fra 2016 over to etg, beliggende i vakre omgivelser på Fjellhamar. Rekkehuset er perfekt for familien, med fire gode soverom, to bad, koselig peis i stuen, solrik vestvent balkong, markterasse og uteplasser. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med nærhet til butikker, skoler, lekeplasser og fritidsaktiviteter, bl.a. fotballbane, skiløyper og idrettshall m.m.
Her vil du trives!

Høydepunkter:

- Rekkehus fra 2016
- Gode solforhold
- Vestvendt markterasse og balkong
- Medfølger parkering
- Peis
- Kjøkken fra Drømmekjøkken
- V.v/fyring, tv & bredbånd inkl
- Husdyr tillatt
- Kort vei til Oslo og Lillestrøm sentrum

Selger beskriver boligen med tre ord:

Moderne, barnefamilie vennlig , brukervennlig



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 62 |
| Nabolagsprofil | 88 |
| Budskjema | 97 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Kjøkken, stue, spisestue, entré, bod og bad

BRA-e: 5 m² Bod i felles carportrekke målt til ca 5m²

2. etasje

BRA-i: 56 m² 4 soverom, gang, teknisk rom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse

2. etasje

3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24426.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internstier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, aktivitetspark på Sørlihavna, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Verdens største og mest avanserte skihall, SNØ, ligger ved Lørenskog stasjon. Åpnet i 2020. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter er det skapt en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. I tillegg skal iFly etablere seg her. I tilknytning til Skihallen vil en ny bydel skapes - Lørenskog Vinterpark. Den nye bydelen vil ha et konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter, bare for å nevne noe.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Du har mange flotte skoler og barnehager i nærheten
Barnehage:

- Breidablikk barnehage (1-5 år) 11 min 0.8 km
- Bårliskogen barnehage (0-5 år) 13 min 1 km
- Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år) 14 min 1 km

Skole:

- Kurland skole (1-7 kl.) 19 min 1.5 km
- Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 26 min 1.9 km
- Fjellsrud skole (8-10 kl.) 23 min 1.6 km
- Hammer skole (8-10 kl.) 6 min 3.2 km

Videregående:

- Lørenskog videregående skole 20 min 1.4 km
- Strømmen videregående skole 7 min med bil 2.7 km

Fritid:

- Fjellhamardammen - sandvolleybane, 8 min gange, 0,6 km
- Strømmen Stadion - ballspill/fotball, 9 min gange, 0,6 km
- Just Padel Fjellhamar, 17 min gange
- Fresh Fitness Strømmen, 17 min gange

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bårlibakken (Linje 300) 4 minutter gangavstand

Tog: Fjellhamar stasjon (Linje L1) 18 minutter gangavstand

Oslo S ligger ca. 20 minutter unna med bil, der har du 24 ulike toglinjer

Gardemoen ligger ca. 30 minutter unna med bil

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke inspisert fysisk).Boligen har glatt entrédør med glassfelt fra byggeår. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Kaldt loft med adkomst via nedfellbar stige.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2016

Hvor lenge har du eid eiendommen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært litt tett på pipe. Kommune skulle feies pipe på hele borettslaget. Men det var noe mangler fra utbygger som måtte gjøres først

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har sett få ganger maur ved inngangen til terassedøren om sommeren. Siste året har vi ikke sette noe.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av styresystem for vannbåren varme inkludert trådløse termostater. Det er samtidig levert smarthub fra Futurehome og HAN sensor for å styre det hele via APP. Arbeid utført av: K2 elektro AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget har service avtale med både med ventilasjonen (det blir kontroll og filter bytting) og solfanger anlegget som blir utført 1 gang i året.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget har installert ladeboks til alle carport og alle har sin egen ladeboks i carporten. Hver eier kan bruke sin egen takboks med sin egen brikke.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Vi har satt fliser i gangen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har bygd terrasse etter vi har flyttet inn

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vår bolig har vi aldri sett skjeggkre, men noen andre et par boliger har klaget om det noen år tilbake. Den gangen borettslaget har satt i gang tiltak med et firma og etter dette tiltaket ingen klagde mer om det. Dette var ca 3-4 år siden.

Tilleggs kommentar:

Det er noen små riper i vasken i andre etasje og har noen skader parketten i hovedsoverom. Det finnes også andre steder noen små skader i parketten.

Innhold

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er mulig, en carport og en på fellesgjesteparkering. De som kommer på besøk, kan registreres digitalt for gjesteparkering.

Når kjøpte dere eiendommen?

2016

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt oss en enebolig pga endring av behov .

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Boligen er veldig ny og moderne på mange måter. Det er en komfortabel bolig for de fleste familier. Mange soverom dekker det meste behovet hjemme.

Hva har dere likt best med området?

Det er et koselig miljø og nabolag her, det passer perfekt for barnefamilier. Her har du mange skoler, blant annet Kurland skole og Hammer ungdomskole, Mailand vgs og Lørenskog vgs

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Det har begynt å bli for lite for oss når ungene begynner å bli store.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er veldig lett å ta buss fra begge siden fra borettslaget og kort vei til tog. Om sommeren blir området ekstra koselig med naboer og unger som kan leke sammen.

Vinteren blir også koselig. Det er et varmt hus, enten med vannboren varme eller rundt peisen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne, barnefamilie vennlig , brukervennlig.

Standard

Rekkehus over 2 plan:

1. etasje: Kjøkken, stue, spisestue, entré, bod og bad

2. etasje: 4 soverom, gang, teknisk rom og bad.

1.etg

Entré:

Rekkehuset har en meget innbydende og koselig entré med plass til svært garderobeskap for oppbevaring av yttertøy. Malte slette flater i himling, malte vegger og fliser på gulv.

Bad:

Fra entré har du inngangsdør til et lekkert flislagt bad fra 2016. Bad med dusjhjørne med sammenleggbare dører, og heldekkende servant. Høyskap ved siden av servantskapet. Underskap med skuffer og speil på vegg. Malt himling med lyspunkt i taket, fliser på veggene og flislagt gulv med gulvvarme.

Dagligstue:

Det første som møter en etter entré er dagligstuen med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og bord, tv-benk & Tv . Uttak til kabel-tv . Malt himling, malte vegger og trestavs parkett gulv. Stuen varmes opp gjennom vannbåren gulvvarme og koselig peisovn.

Kjøkken:

Videre inn i boligen er det et separat kjøkken (2016) fra Drømmekjøkken som ligger vegg til vegg med spisestuen. Kjøkkenet har hvite, slette fronter på over- og underskap. Frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate med oppvaskkum istål og ettgrep blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Lysarmatur under overskap. Komfyrvakt installert. Avtrekksvifte er tilkoblet luftekanal ut av vegg.

Spisestue:

Fra kjøkkenet kommer man til spisestuen med til spisebord og stoler. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Malt Himling og vegger og trestavs parkett gulv . Stuen oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Utenfor er det en koselig og solrik markterrasse & hage.

2. etasje:

2. etasje: 4 soverom, gang, teknisk rom og bad.

Kontor/Soverom I

Lekker innredet kontor med skrivebord, stol og bokhylle. Rommet går fint å innrede som soverom og har plass til enkeltseng og tilhørende møblement. Svært vindu som slipper in mye lys om. Malt himling og vegger og trestavs parkett gulv. Soverom oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Malt himling og vegger og trestavs parkett gulv. Soverom oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Bad:

Fra entré har du inngangsdør til et lekkert flislagt bad fra 2016 med opplegg for vaskemaskin. Bad med dusjhjørne med sammenleggbare dører, og heldekkende servant. Underskap med skuffer og speil på vegg. Malt himling med lyspunkt i taket, fliser på veggene og flislagt gulv med gulvvarme.

Soverom III:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Svært vindu som slipper in mye lys. Malt himling og vegger trestavs parkett gulv. Soverom oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Soverom IV:

Fint soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til svært garderobeskap og oppebevaringsmuligheter. Malt himling og vegger trestavs parkett gulv. Soverom oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Fra soverommet har du også utgang mot solrik balkong som slipper in mye lys.

Balkong:

Solrik og vestvendt balkong på ca. 3 med meget koselig utsyn mot til hagen og borettslagets nabolag. Plass til lite bord og stol og annet passende møblement.

Teknisk rom:

Dobbelmantlet varmtvannsbereder fra 2016 plassert i teknisk rom i 2.etasje. Berederen varmer både forbruksvann og gulvvarmesystemet. Gulvvarmesystemet varmes opp via en spiral i berederen som er tilkoblet solfangersystemet.

Loft:

Kaldt loft med adkomst fra luke.

Ventilasjon (TG1):

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016 .Det var sist inspisert i 2023 Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende. Boligen har balansert ventilasjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 :

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

7.1 Bad første etasje:**7.1.1 Overflate vegger og himling**

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

Merknader: Vegger: Det er registrert misfarging og svertesopp i silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsone.

Tak: Fremstår som i god stand.

TG2 vurderes på grunn av registrert misfarging og svertesopp i silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsone.

7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Det er registrert misfarging av mørtelfuger og silikonfuger, samt svertesopp i silikonfugene.

TG2 vurderes på grunn av registrert misfarging av mørtelfuger og silikonfuger, samt svertesopp i silikonfugene

7.2 Bad 2.etasje:

7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

Merknader: Vegger: På befaringsdagen ble det registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene og silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsonen. I etterkant har eier sendt over bilder som viser at silikonfugen er byttet, og fugene er rengjort.

Tak: Fremstår som i god stand.

Det er registrert slitasje på undersiden av dørbladet, og materialet har fått oppsvulming. Servanten har krakkelering rundt blandebatteriet.

TG2 vurderes da det er oppsvulmet materiale på undersiden av dørbladet, og servanten har krakkelering i materialet rundt blandebatteriet.

7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Gulv: Det er registrert utvaskede mørtelfuger, svartesopp og manglende silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg. Det er også registrert enkelte sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

TG2 vurderes på grunn av registrerte utvaskede mørtelfuger, svartesopp og manglende silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg. Det er også registrert sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Kjøkkenet har hvite, slette fronter på over- og underskap. Frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate med oppvaskum i stål og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Lysarmatur under overskap. Komfyrvakt installert. Avtrekksvifte er tilkoblet luftekanal ut av vegg.

Merknader: Det er registrert noe svelling av materialet i underkant av skapdørene ved vasken. Det er registrert misfarging av ventilator over koketopp

TG2 vurderes da det er svelling av skapdører

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er besiktiget og plassert på badet i 1. etasje. Hovedstoppekranen er lokalisert i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt nærmere, og eventuelle

feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten. Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyningsrør, som har en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, også med en forventet levetid på 50 år. Det er montert et vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sisternen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Dette gjelder kjøkkenet. Tettemuffer må monteres i enden av varerørene. Manglende tettemuffer kan føre til at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen.

TG2 vurderes fordi det mangler tettemuffer på varerørene i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet

Innbo og løsøre

INNBO:

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

LØSØRE

Medfølger ikke :

- Taklamper (på spiserommet og tv stuen)
- Gardiner, rulle gardiner på alle rommene
- Bokhyller, oppbevaringshyller
- Hyller i bod (under trappa) og teknisk rommet.
- Grill
- Taklamper på kontoret, taklamper kjøkkenet,

Medfølger:

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

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin
- Ingen av hvitevarer følger med, unntatt ventilasjon

Medfølger:

- Ventilasjon

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

TV/Internett/Bredbånd

TV / Internett inkludert i felleskostnader.

Per 27.09.21 har borettslaget avtale med Viken Fiber / Altibox

Parkering

Det er carportanlegg. Det er én carportplass med tilhørende bod knyttet til hver andel. Plassene er fordelt iht. plan vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg. Borettslaget har også 36 utendørs parkeringsplasser. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1417814

Radonmåling

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, peisovn i stue og elektriske varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2023 var 12 398 kWh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens

energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 845 264

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 012 003

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

- Strøm
- Innboforsikring

Det er ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune for privat eiendom.
Se hjemmeside til Lørenskog kommune for mer info: <https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/avfall-vei-vann-avlop-og-miljo/priser-og-gebyrer/eiendomsskatt/>

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Felleskostnader kr 2 911,-
- Avdrag felleslån kr 781,-
- Renter felleslån 2 kr 121,-
- Avdrag felleslån 2 kr 66,-
- Avdrag felleslån kr 26,-
- Renter felleslån kr 50,-
- Renter felleslån kr 201,-
- Tilleggsytelser: A-konto vann/avløp kr 980,-

A-konto vann og avløp, TV/internett (Viken fiber og Altibox), vaktmestertjenester, betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, drift og vedlikehold fellesarealer og renovasjon.

Borettslaget har avregning på varmtvann og betaler inn a-konto beløp via felleskostnader. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av dette vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 136

Andel Fellesgjeld

Kr 80 353

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2024

Andel fellesformue

Kr 33 064

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordbygrenda Borettslag

Organisasjonsnummer

916609469

Andelsnummer

63

Om borettslaget

Nordbygrenda borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Nordbygrenda borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 916609469. Nordbygrenda borettslag består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Styreleder for borettslaget er Cato Myrkaskog

Forsikring

Nordbygrenda borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1417814. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Fra innkalling ordinær generalforsamling i Nordbygrenda borettslag 20.03.2024

-Sammandrag:

Styrets arbeid

Det sitjande styret har i denne perioden hatt 6 styremøter, og behandla 27 styresaker. Styret har mellom anna jobba med følgende saker i året som gjekk:

- Konstituering av nytt styre med fordeling av styrehonorar 2022 og retningslinjer for styrearbeidet.

- Godkjenning av nye andelseigarar
 - Administrasjon av ladeanlegg
 - Oppfølging av saker meldt til vårt forsikringselskap
 - A-kontobetaling for vann og avløp
 - A-kontobetaling for OneCo – Avslutning av ordninga, juridisk oppfølging
 - Dugnad med materialinnkjøp
 - Avslutning av service- og driftsavtale med OneCo
 - Inngått ny serviceavtale med Ryen Rørservice for VVS, golvvarme, og Solfanger
 - Årlig servicegjennomgang med Ryen Rørservice, «nullpunkt» for serviceavtale.
 - Årleg gjennomføring av serviceavtale med Östberg
 - Årleg gjennomgang av seriekopla brannvarslingsanlegg i 133-husa våre.
- Prosjektgjennomføring utskifting av termostatar og styring av golvvarme, Futurehome og K2 Elektro
- Dialog med Nedre Romerike Brann og Redning, ved Feietjenesten, om manglar ved sikring på tak som forhindrar feiing. Styret har hatt befaring med firma for vurdering av kva tiltak som må til for å få sikringa i orden. Dette vil bli eit prosjekt for 2024 og 2025.
 - Oppfølging av avtale med skadedyrsfirma, kontroll, vedlikehold og tømning av feller.
 - Følgje opp reklamasjonar og forsikringssaker.
 - Fortløpande handsame saker som godkjenning av tiltak som levegg, plattung mv.
 - HMS-system og HMS-runde
 - Generelt vedlikehald av burettslagets fellesområder.
- Fortsatt arbeidet med å få tegna endringar på støyskjermer, carportbod og sykkelparkering. Førehandskonferanse med Lørenskog Kommune med arkitekt gjennomført, mottatt forslag til tegningar.
- Fått utarbeida GDPR-dokumentasjon og -avtalar, samt handsama 1 brot på GDPRreglane.

Protokoll fra generalforsamling 2024-Sammandrag:

5.1 Låneopptak

Vedtatt: Utbetringane av solfanger- og vvs har påført borettslaget store kostnader. Sjølv om vi på eit seinare tidspunkt kanskje skulle få tilbake noko av dette gjennom andre prosessar er dette noko som i mellomtida har tømt kapitalreservane våre. Når man ser dette i kombinasjon med A-kontoordninga for vatn og avløp der borettslage forskutterer ganske store beløp på vegne av andelseigarane, og derfor treng å ha eit godt armslag i økonomien, så er det styrets vurdering at vi treng å betre likviditeten på kort sikt. Det er to måtar å gjere dette på, ved låneopptak, eller auke av felleskostnader. Styrets vurdering er at det er mest hensiktsmessig å gjere det ved låneopptak og ber derfor om generalforsamlinga si tilslutning og godkjenning av dette.

Vedtatt mot 2 stemmer.

Nordbygrenda borettslag tar opp lån til dekning av kostnadane lagt ut for utbetring av solfanger- og vvs-anlegg i 2023, avgrensa til kr. 800 000,-.

Vedlikeholdplaner som vi øke fellesgjeld og felleskost?

Styreleder svarer pr mail 13.10.2024: Ingen vedlikeholdsprosjekter som medfører direkte økning i felleskost/fellesgjeld er planlagt på nåværende tidspunkt. Styret gjør løpende vurderinga, og jobbar nå med budsjett for 2025 og plan for 2026. Det kan derfor være at det kjem endringa her, men det er ikke noe som er planlagt pr dags dato.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 lån.

Lånebetingelser pr dags dato (03.10.2024)

Lånenummer: 12137569068, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 03.10.2024: 3 303 981

Andel av saldo: 44 091

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2028)

Lånenummer: 16367375152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 03.10.2024: 1 928 527

Andel av saldo: 25 736

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

Lånenummer: 16368464949, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 03.10.2024: 788 841

Andel av saldo: 10 527

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2043)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er

behov for ytterligere informasjon

Usbls medlemmer har frist til torsdag,
24.10.2024 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
- 3 - Medlem i Usbl

Storbyfellesskap:

Storbybolig er et samarbeid mellom boligbyggelagene Usbl, Sørlandet boligbyggerlag (fra 1. mars 2023), Bate i Rogaland, BOB og Vestbo på Vestlandet, TOBB i Midt-Norge, Nobl (tidl. Bodø boligbyggelag) i Nordland og Bonord i Troms og Finnmark. Samarbeidet ble etablert i 2008 og gir de tilsammen rundt 340 000 medlemmene muligheten til å skaffe seg bolig i de andre byene gjennom forkjøpsretten.

Som medlem i ett av disse boligbyggelagene har du storbyansiennitet fra 1. oktober 2008, i TOBB fra tidligst 1. mai 2009, Nobl fra 1. juli 2012 og BOB 1. september 2017.

Dersom du benytter deg av forkjøpsretten når du kjøper bolig i en annen by, må du også bli medlem i boligbyggelaget som boligen er tilknyttet. Når du kjøper bolig på forkjøpsrett i et annet boligbyggelag beholder du din oppsparte ansiennitet i Usbl, men det enkelte boligbyggelag kan ha egne regler her. Medlemmer i Usbl får en karantenetid på 24 måneder ved bruk av forkjøpsrett. Dette gjelder også hvis de bruker forkjøpsrett på en bolig i et annet boligbyggelag som er med i Storbysamarbeidet. For mer info se <https://www.usbl.no/om-oss/storbysamarbeidet>

Regnskap/budsjett

Resultat 2023

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd stort kr. 89 077,- som foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler 2023

Borettslagets disponible midler er kr. 155 367,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse: Ja, jfr pkt 2-3 i vedtekter.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås hos meglerforetak.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Jfr pkt. 4-1(6) vedtekter.

Dyrehold som sjenerer øvrige beboere i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skaper problemer for andre beboere. Se Ordningsregler rubrikk "Dyrehold" for mer info.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, iforsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Se pkt 5-1 i vedtekter for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 360 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 63 i Nordbygrenda Borettslag med orgnr. 916609469

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

916609469/63:

14.10.2024 - Dokumentnr: 2092576 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov Eiendomsmeglin A

Org.nr: 884 030 862

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (Ferdigattest for Nybygg-Rekkehus) datert 01.03.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan.

REGULERINGSPLANER

saksnummer: 2014004

Plannavn: Strømsveien 221Strømsveien 221

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelses dato17.12.2014

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS-109/14

Saksnummer: 2017004
Plannavn: Nedre Bårlibakken
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 15.11.2017
Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 136

KOMMUNEPLANER

Saksnummer:2003005
Plannavn: Differensiert vassdragsforvaltning
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato11.06.2003

Saksnummer:2022003
Plannavn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.2023
Vedtatt av kommunestyret

Regulerings- og arealplaner kan fås hos meglerforetak,
eller se hjemmeside til Lørenskog kommune for mer info:
<https://www.arealplaner.no/3222/arealplaner/search?knr=3222&gnr=113&bnr=360>

Adgang til utleie

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer. Dette jf. Lov om burettslag § 5-3

Utleie av del av boliger er tillatt jf. Lov om burettslag § 5-4. Styret må allikevel få melding om dette slik at burettslaget har oppdatert oversikt over beboere.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

6 350 000 (Prisantydning)

80 353 (Andel av fellesgjeld)

6 430 353 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 122 (Omkostninger totalt)

19 522 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 322 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 439 475 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 449 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 452 675 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Gebyr for medlemskap Kr. 300,- pr. person vil tilkomme hvis man ikke er medlem i Usbl.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 122

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Salgsoppgavedato

18.10.2024

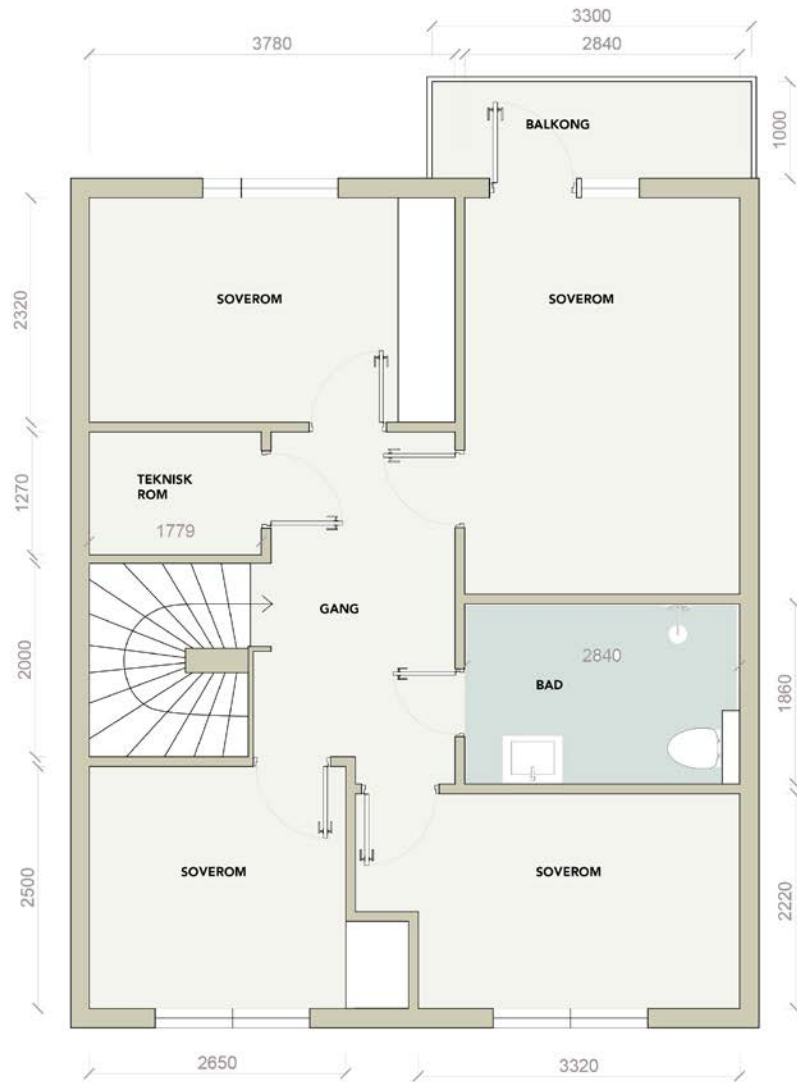
NORDBYGRENDA 152



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.. 1 etg.

NORDBYGRENDA 152
2.ETG



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
2.etg





































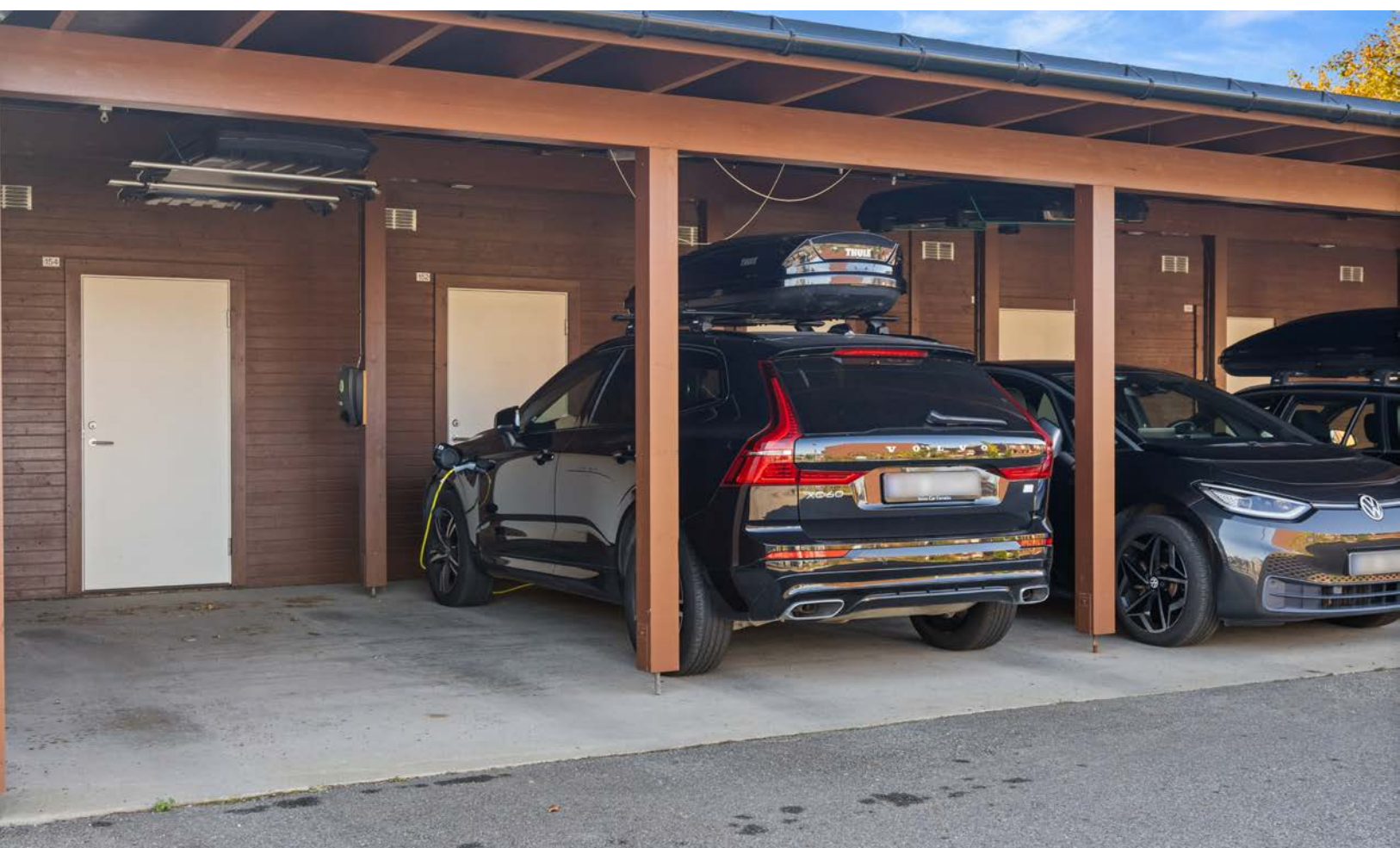




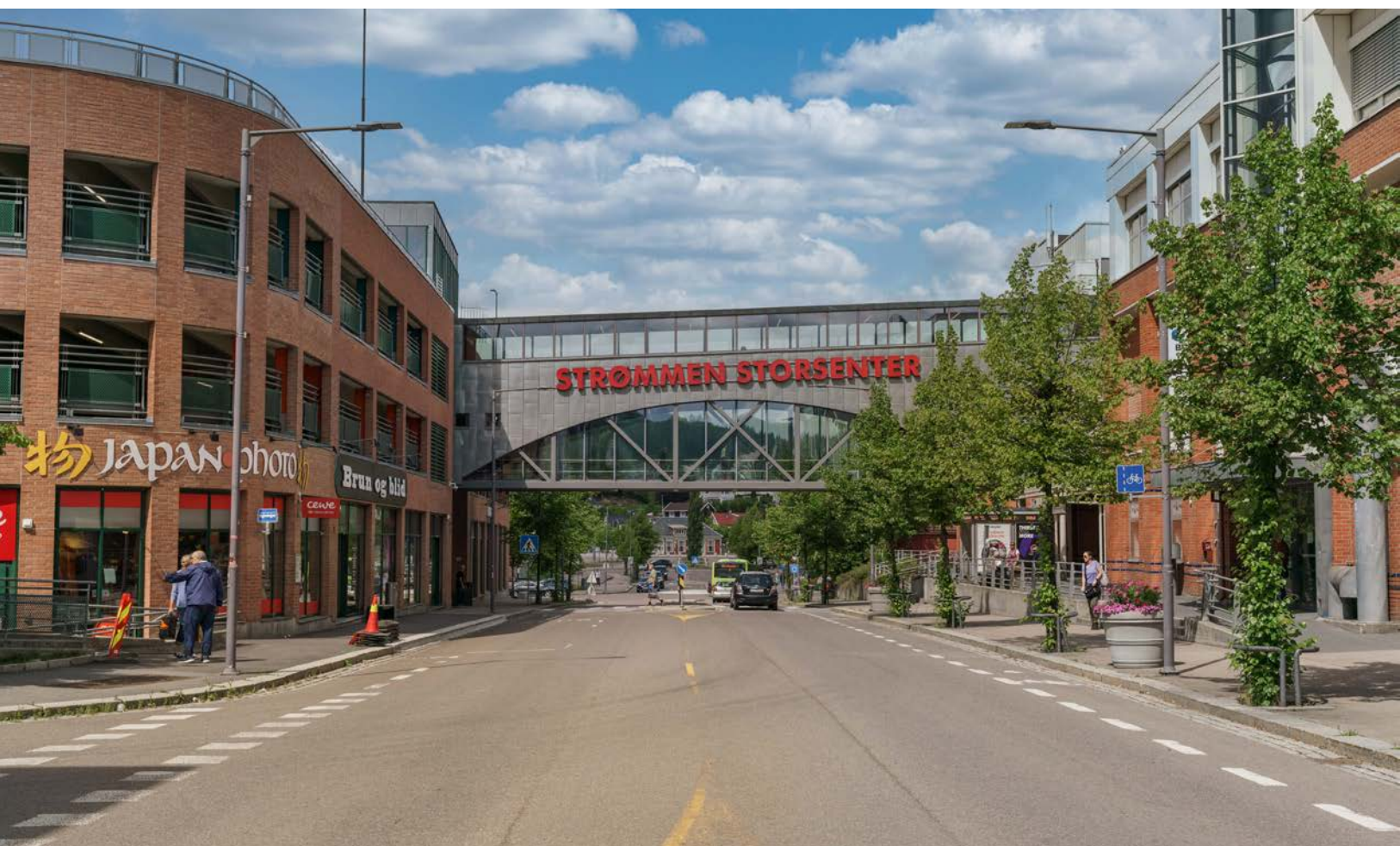
















Ta kontakt dersom du har spørsmål: Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmedling

Din megler, Fredrik Markeland



aktiv.

Kort om meg

Jeg sørger for et ryddig, trygt og skreddersydd salg for din bolig! Med øye for detaljer, gode samarbeidspartnere og et stort engasjement legger jeg meg aldri med dårlig samvittighet. Alle kunder kartlegges, alle steiner snues. Mitt mål er at jeg får Oslos mest fornøyde boligselgere. Så fornøyd at du blir min neste Ambassadør og at jeg blir et naturlig valg neste gang du skal selge. Dette sier mine selger om meg: "Fredrik är en ekstremt duktig och professionell megler som är otroligt serviceinställd. Han går den extra milen för sina kunder. Boligen han sålde för mig gick 430 000kr över prisantydning.", "Fredrik tok seg god tid, fulgte tett opp, kom med mange gode tips og anbefalinger, lydhør og alltid tilgjengelig", "Fantastisk, over all forventning".

Ønsker du Verdivurdering/E-takst/Finansieringsbevis /Tilbud på salg av din bolig?

- Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!

Med vennlig hilsen

Fredrik Markeland

91 24 60 82

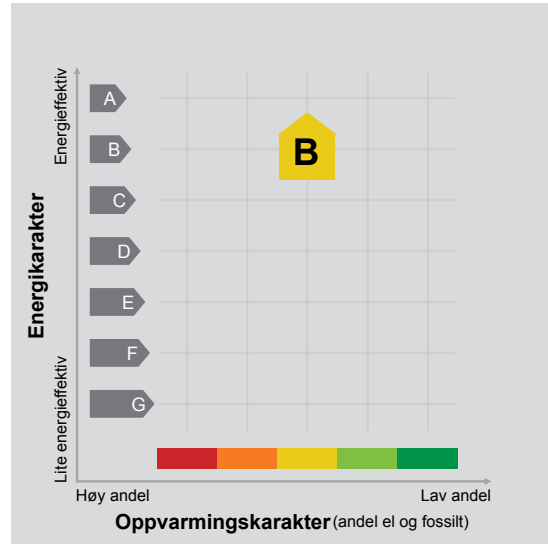
fm@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Vedlegg

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Nordbygrenda 152 |
| Postnummer | 1472 |
| Sted | FJELLHAMAR |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 113 |
| Bruksnummer | 360 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300422201 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-33590 |
| Dato | 03.10.2024 |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

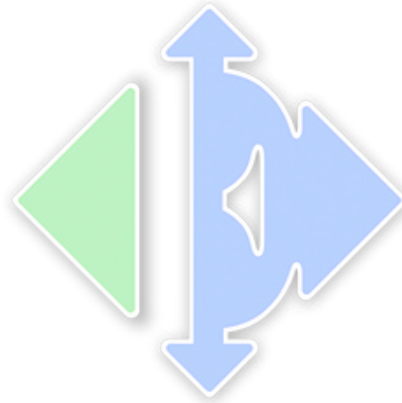
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordbygrenda 152
1472 FJELLHAMAR



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 12 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 3 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 09/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|--|
| Matrikkeldata: | Gnr:113, Bnr: 360 |
| Hjemmelshaver: | Merve Sarakaya og Mustafa Sarakaya |
| Seksjonsnr: | |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | 63 |
| Tomt: | m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Adkomst fra offentlig vei |
| Vann: | Tilkoblet offentlig nett |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett |
| Regulering: | Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt |
| Offentl. avg. pr. år: | Ikke opplyst om |
| Forsikringsforhold: | If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1417814 |
| Ligningsverdi: | Ikke oppgitt |
| Byggeår: | 2016 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Befaringsdato: | 3.10.2024 |
| Forutsetninger: | Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. |
| Oppdragsgiver: | Fredrik Markeland (Aktiv) |
| Tilstede under befaringen: | Mustafa Sarakaya |
| Fuktmåler benyttet: | MMS2 Protmeter |

OM TOMTEN:

Tomt er opparbeidet med interne gangstier og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke inspisert fysisk).
Boligen har glatt entrédør med glassfelt fra byggeår. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.
Kaldt loft med adkomst via nedfellbar stige.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og var godt vedlikeholdt på befaringstiden. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, peisovn i stue og elektriske varmekabler på bad.

Parkering
Boligen disponerer en biloppstillingsplass med ladestasjon for elbil i felles carportrekke.
Borettslaget har også 36 utendørs gjesteparkeringer.

Borettslag
Borettslag: Nordbygrenda Borettslag, Orgnr: 916609469
Generelt om Borettslaget:
Borettslaget består av 72 andeler
Borettslaget har 36 utendørs parkeringsplasser.
Styret fastsetter reglene for bruk av disse.
Viken Fiber / Altibox for internett og TV.
Vaktmestertjenester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift.
Felles utstyrsbod.
Felles sykkelparkeirng.

Romhøyde:

1. etasje:
Stue: 2,35 m
Kjøkken: 2,359 m
Bad: 2,371 m
Entré: 2,377 m

2. etasje:
Bad: 2,4 m
Gang: 2,4 m
Soverom: 2,4 m

Tot. innev. måned: 5 136
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Avdrag felleslån 781
Renter felleslån 2 121
Felleskostnader 2 911
Avdrag felleslån 2 66
Avdrag felleslån 26
Renter felleslån 50
Renter felleslån 201
Tilleggsytelser: A-konto vann/avløp 980
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1417814

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Megleropplysninger
Egenerklæring fra eier (levert etter befaring)
Ferdigattest
Tegninger

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser i entré og badrom, trestavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badrom, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Malte slette flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder og hyller, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, misfarging, riper og lignende der møbler har stått.

Det er registrert sprekk i fugene på flisene i entréen.

Det er registrert heksesot i overgangen mellom vegg og tak i spisestuen i 1. etasje.

Det er registrert større hakk/riper i gulvet på hovedsoverrommet i 2. etasje.

Det er registrert slitasje på gerikter rundt dører.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etasje | 60 | | | 21 | 57 | 3 |
| 2.etasje | 56 | | | 3 | 54 | 3 |
| Carport rekke | | 5 | | | | 5 |
| SUM BYGNING | 116 | 5 | | 24 | | 11 |
| SUM BRA | 121 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Kjøkken, stue, spisestue, entré, bod og bad.

2. etasje: 4 soverom, gang, teknisk rom og bad.

BRA-e:

Bod i felles carportrekke målt til ca 5m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

09/10/2024

Matias Utnem

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ukjent for takstmann hva slags byggegrunn huset står på, men det antas at det er fundamentert på faste masser. Huset har støpt såle.

Da dette er et boligselskap med flere enheter, er det ikke gjort undersøkelser av utvendige bygningsdeler som grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende panel.

Det opplyses at fasaden ble malt for ca. 5 år siden.

TG1 er gitt basert på en helhetlig vurdering av ytterveggene.

Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Merknader: Det er registrert noen partier med uttørket kledning.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Hovedytterdøren er også malt fra 2015.

Merknader: Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand, og de kontrollerte vinduene har tilfredsstillende lukkemekanismer. Det ble ikke avdekket punkterte glass eller andre svekkelser under beifaringen.

4. Tak

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det anses som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere takkonstruksjonen, taktekingen og skorsteinen over tak.

Merknader: Da dette er et boligselskap med flere enheter. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein. Det er montert snøfangere på taket for å hindre snøras som kan forårsake skader.

Merknader:

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft med adkomst fra luke. Loftet ble visuelt undersøkt fra lukene, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstod som godt ventilert, tørt og i god stand under befarings.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Platting med utgang fra spisestue, lagt direkte på grunn.

Merknader: Det er registrert mose på balkongen og alitasje på håndløper. Tettesjiktet er ikke kontrollert, da det ligger terrassebord over.

Det er registrert liten høydeforskjell mellom plattingen og dørterskelen.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

Merknader: Vegger: På befaringdagen ble det registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene og silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsonen. I etterkant har eier sendt over bilder som viser at silikonfugen er byttet, og fugene er rengjort. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på boligeiers informasjon om utbedring av disse avvikene.

Tak: Fremstår som i god stand.

Det er registrert slitasje på undersiden av dørbildet, og materialet har fått oppsvulming.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, målt punktvis med laser. På befaringdagen ble det observert misfarging av mørtelfuger og silikonfuger, samt svertesopp i silikonfugene. I etterkant har boligeier sendt inn bildedokumentasjon som viser utbedring av avvikene. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på boligeiers opplysninger om utbedringene, men dette er ikke kontrollert av takstmann.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er plastsluk og trolig smøremembran, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på gjenværende levetid for konstruksjonen. Forventet levetid for membran er 20 år.

Merknader: Hulltaking er utført uten at unormale forhold ble påvist. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste 0/ingen utslag. Hulltakingen ble utført på kjøkkenet.

7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

Merknader: Vegger: På befaringsdagen ble det registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene og silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsonen. I etterkant har eier sendt over bilder som viser at silikonfugen er byttet, og fugene er rengjort.

Tak: Fremstår som i god stand.

Det er registrert slitasje på undersiden av dørbladet, og materialet har fått oppsvulming.

Servanten har krakkelering rundt blandebatteriet.

TG2 vurderes da det er oppsvulmet materiale på undersiden av dørbladet, og servanten har krakkelering i materialet rundt blandebatteriet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Gulv: På befaringsdagen ble det registrert utvaskede mørtelfuger, svertesopp og manglende silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg. Det ble også observert enkelte sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen. Boligeier har i etterkant sendt bildedokumentasjon som viser utbedring av avvikene, som manglende silikonfuger og fjerning av svertesopp

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

TG2 vurderes på grunn av registrerte utvaskede mørtelfuger, samt sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det er plastsluk og trolig smøremembran, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på gjenværende levetid for konstruksjonen. Forventet levetid for membran er 20 år.

Merknader: Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom, da det ikke var tilgang.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

Kjøkkenet har hvite, slette fronter på over- og underskap. Frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate med oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Lysarmatur under overskap. Komfyrvakt installert. Avtrekksvifte er tilkoblet luftekanal ut av vegg.

Merknader: Det er registrert noe svelling av materialet i underkant av skapdørene ved vasken.
Det er registrert misfarging av ventilator over koketopp.

9. Rom under terreng**9.1 Rom under terreng**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er besiktiget og plassert på badet i 1. etasje.
Hovedstoppekransen er lokalisert i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.

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

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyningsrør, som har en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, også med en forventet levetid på 50 år.

Det er montert et vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sisternen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Dette gjelder kjøkkenet. Tettemuffer må monteres i enden av varerørene. Manglende tettemuffer kan føre til at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen.

TG2 vurderes fordi det mangler tettemuffer på varerørene i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Dobbelmantlet varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i 2. etasje. Berederen varmer både forbruksvann og gulvvarmesystemet. Gulvvarmesystemet varmes opp via en spiral i berederen som er tilkoblet solfangersystemet.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er vannbåren varme i alle gulv, med varmekabler på badet.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon.

Hjemmelshaver opplyser at det er avtale med eksternt firma som bytter filter en gang i året.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat. Hvis det benyttes brannslange, skal den være tilkoblet fast vannforsyning. Det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ferdigattest

Adresse: Nordbygrenda 1 mfl.

Gnr.: 113

Bnr.: 360

Tiltak: Feltutbygging

Tiltakstype: Nybygg

Bygningstype: Rekkehus

Vedtaksdato: 01.03.2019

Vedtaksnummer: 104/19

Fasiliteter:

Det finnes et carportanlegg, der hver andel har én carportplass med tilhørende bod. Plassene er fordelt i henhold til planen som er vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg.

Borettslaget har også 36 utendørs parkeringsplasser. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 7.2.1 | Bad 2.etasje Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes da det er oppsvulmet materiale på undersiden av dørbladet, og servanten har krakkelering i materialet rundt blandebatteriet. |
| 7.2.2 | Bad 2.etasje Overflate gulv |
| | TG2 vurderes på grunn av registrerte utvaskede mørtelfuger, samt sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes da det er svelling av skapdører. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes fordi det mangler tettemuffer på varerørene i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet. |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Grefsen og Torshov | |
| Oppdragsnr. | |
| 1012240039 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Merve Sarakaya | Mustafa Sarakaya |
| Gateadresse | |
| Nordbygrenda 152 | |
| Poststed | Postnr |
| FJELLHAMAR | 1472 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2016 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 8 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1012240039

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS, MS

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært litt tett på pipe. Kommune skulle feies pipe på hele borettslaget. Men det var noe mangler fra utbygger som måtte gjøres først.

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi ser få ganger maur og liten edderkopp i sommeren i første etasje. Siste året har vi ikke sett noe.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av styresystem for vannbåren varme inkludert trådløse termostater. Det er samtidig levert smarthus fra Futurehome og HAN sensor for å styre det hele via APP

Arbeid utført av

K2 ELEKTRO AS

Filer

[Boligmappa.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har service avtale med både med ventilasjonen(det blir kontroll og filter bytting) og solfanger anlegget som blir utført 1 gang i året.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har installert ladeboks til alle carport og alle har sin egen ladeboks i carporten. Hver eier kan bruke sin egen ladeboks med sin egen brikke.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har satt fliser i gangen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har byggd terrasse etter vi har flyttet inn.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Vår bolig har vi aldri sett skjeggkre, men noen andre et par boliger har klaget om det noen år tilbake. Den gangen borettslaget har satt i gang tiltak med et firma og etter dette tiltaket ingen klagde mer om det. Dette var ca 3-4 år siden.

Tilleggs kommentar

Det er noen små riper i vasken i andre etasje og har noen skader parketten i hovedsoverom. Det finnes også andre steder noen små skader parketten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012240039

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Merve Sarakaya | 108d9dcedd8ae484ad1d58a 20e3387faaba99e4a | 07.10.2024 20:50:12 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|---|
| Mustafa Sarakaya | 57f8c6b864e3879ceb5f8e8 0608101f8204f0259 | 07.10.2024 20:48:36 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1012240039

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

Vedlagt - Vedtektene Parkeringsplassen







Nabolagsprofil

Nordbygrenda 152 - Nabolaget Norbyhagen/Bårlibakken - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Bårlibakken Linje 300 | 4 min 0.3 km |
| Fjellhamar stasjon Linje L1 | 18 min 1.3 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 22 min 20.8 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Kurland skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser | 19 min 1.5 km |
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever | 26 min 1.9 km |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser | 23 min 1.6 km |
| Hammer skole (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser | 6 min 3.2 km |
| Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser | 20 min 1.4 km |
| Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser | 7 min 2.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Circle K Fjellhamar W | 14 min |
| Holsmens vei 131 - Lillestrøm Kom... | 19 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

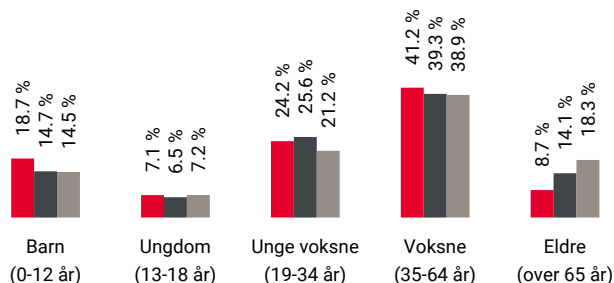
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Norbyhagen/Bårlibakken | 1 802 | 888 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Breidablikk barnehage (1-5 år) 76 barn | 11 min 0.8 km |
| Bårlikogen barnehage (0-5 år) 84 barn | 13 min 1 km |
| Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år) 50 barn | 14 min 1 km |

Dagligvare

| | |
|------------------|--------|
| Kiwi Nordbyhagen | 10 min |
| Kiwi Fjellhamar | 16 min |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



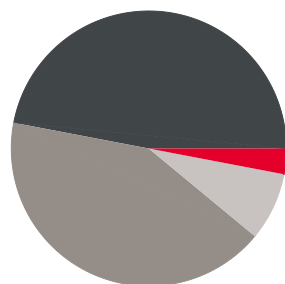
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

| | | |
|-----------------------------------|--------|--|
| Fjellhamardammen - sandvolleybane | 8 min | |
| Sandvolleyball | 0.6 km | |
| Strømmen Stadion | 9 min | |
| Ballspill, fotball | 0.6 km | |
| Just Padel Fjellhamar | 17 min | |
| Fresh Fitness Strømmen | 17 min | |

Boligmasse

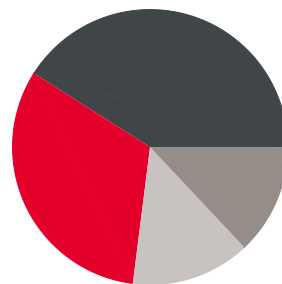


- 3% enebolig
- 47% rekkehus
- 42% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------------|--------|--|
| Strømmen Storsenter | 21 min | |
| Sykehusapoteket Lørenskog | 10 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Norbyhagen/Bårlibakken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 60% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordbygrenda 152
1472 FJELLHAMARMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik MarkelandTelefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre