



Æ

Teglverksfaret 9

1405 Langhus • Nordre follo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Christopher Jørgensen

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

90 96 08 36

cj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	175

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Teglverksfaret 9, 1405 Langhus, Etasje: 3

MATRIKKE

Gnr. 107 Bnr. 1158 Snr. 43 i Nordre Follo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 86 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 80 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30 kvm

AREAL

Primærrom: 80 kvm, Bruksareal: 86 kvm, BRA-i: 80 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 30 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2023

TOMT

Eiet tomt 8569 kvm

PRISANTYDNING

7 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øko Bolig AS V/ Uno Østrem Takstdato: 01.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 4 206,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,-))

kr 198 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 098 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 107 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 860,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann, kabel-TV, bredbånd, garasje, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonoar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: Kr. 2 000,-

Garasje: Kr. 400,-

Akonto fjernvarme: Kr. 960,-

Digital-TV/bredbånd: Kr. 500,-

Kommunale avgifter er ikke en del av felleskostnadene. Kommunen vil fakturere den enkelte direkte.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke en del av felleskostnadene. Kommunen vil fakturere den enkelte direkte.

Gebyrer fakturert beløp i 2023:

Avløp: Kr 1 667,33,-

Renovasjon: Kr. 567,22,-

Vann: Kr. 1 352,62,-

Sum: Kr. 3 587,17,-

Årsprognose for 2024: Kr.12 095,83,-

EIER

Trine Marcus

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys, lekker, moderne og ny 3-roms hjørneleilighet i populære Teglverksfaret 9 på Langhus.

Boligen består av en åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til stor terrasse, to soverom, to badrom og entré.

Boligen stod ferdig i 2023 og holder en gjennomgående god standard. Boligen disponerer to garasjeplasser. Direkte tilgang via heis og trapper.

Kort fortalt:

- * Veldrevet sameie, nyetablert i 2023
- * God internbeliggenhet i 3. etasje
- * Heis
- * Godt utnyttet planløsning
- * Lys stue med store vindusflater
- * Balansert ventilasjon
- * Moderne kjøkken med tidsriktige hvitevarer
- * Fantastisk terrasse på ca. 30 kvm med gode lys- og solforhold
- * Tilstandsgrad 1 på alt
- * A-konto varmtvann
- * Kort vei til offentlig kommunikasjon, matbutikker, kaféer, tur- og rekreasjonsområder med mer

PARKERING

Boligen disponerer parkeringsplass (m/lader) i lukket og oppvarmet garasjeanlegg.

*Selger har ytterligere én parkeringsplass ved siden av parkeringsplassen som følger leiligheten. Denne kan kjøpes for ytterligere kr. 250 000,- konferer med megler. Dersom kjøper ikke ønsker begge plasser plikter kjøper å samtykke til overføring av den andre plassen dersom det skulle være aktuelt i etterkant av salget.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune. Til tross av sin landlige beliggenhet er det kort vei til påkjøringen til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog. Follobanen vil sørge for betraktelig kortere reisetid inn til Oslo.

Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Flere aktive idrettslag og andre organisasjoner i nærområdet sørger for et bredt aktivitetstilbud. Det er kort vei til lekeplass, skøytebane, svømmehall og et flott idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall. Norges største fornøylespark, Tusenfryd, ligger bare en kort biltur unna, med et vell av attraksjoner for både små og store.

Nøstvedtmarka byr på et stort nett av turstier og veier og mange interessante kulturminner. Om vinteren kjøres det opp skiløyper her, og det er servering på Stuene. I tillegg er det kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren. Idylliske Tussetjern har badebrygge, svaberg og en fin tursti rundt vannet. Ved Breivoll innerst i Bunnefjorden finner

du mange små sandstrender, store grøntarealer, kiosk, stupebrett og fiskeplass.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny og Extra. Meny ligger på Langhus nærsenter, som også har noen andre butikker. Ski storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter er et populært møtested i kommunen. Tog og buss stopper ved hovedinngangen og det er 1600 gratis parkeringsplasser. Det er også kort vei til Vinterbro handelspark.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Langhus senter som ligger ca. 100 m unna. Toget stopper både på Langhus og Vevelstad. Med bil fra Langhus tar det ca. 9 min til Ski, 14 min til Vinterbro, 8 min til Oppegård, 14 min til Kolbotn, 22 min til Oslo S, 24 min til Drøbak og 45 min til Oslo Lufthavn.

Langhus har gode gang- og sykkelstier og trygge skoleveier. Fra leiligheten er det gangavstand til Vevelstadåsen barneskole og Haugjordet ungdomsskole. Nye Follo barne- og ungdomsskole åpnet høsten 2018 og er en skole for barn med særlige behov. Området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er flere videregående skoler i området.

TOMT

Eiet tomt, 8569 kvm

Opparbeidet tomt med sittegrupper, beplantning, interne stikkveier og trær.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sokner til Vevelstadåsen barneskole og Hauggjordet ungdomsskole. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 86 m²

- BRA-i: 80 m²: (To badrom, entré, stue/kjøkken, to soverom og walk-in closet).

- BRA-e: 6 m²: (Kjellerbod og bod på terrassen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten).

- TBA: 30 m²: (Terrasse).

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med

utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført/tatt i bruk i 2023.

Grunnmur i betong/murverk. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende vegger i betong/stål innfelt med bindingsverk. Utvendig med teglstensforblending og kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/folie/membran.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (43 db) entredør fra byggeår.

PRIMÆRROM

Primærrom: 80 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: To badrom, entré, stue/kjøkken, to soverom og walk-in closet.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 86 kvm

Standard

STANDARD

Under kan du lese om de ulike rommene:

Innbydende entré:

Hyggelig entré plass til ytterklær og sko i integrert skyvedørsgarderobe. Pen 1-stavs parkett på gulv og lyse farger på overflater gir et godt førsteinntrykk av boligen. Døralling med kamera og åpner, som også kan styres fra app.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Lys og trivelig stue med god plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Det er montert downlights i taket både i stue og kjøkkendel med hver sin dimmer. Hele 7 meter med vindusflater som slipper til rikelig med naturlig lys. Det er montert sorte lameller på 4 av vinduene. Terrassedør og et vindu har utvendig screens. Videre er det plass til spisebord med tilhørende spisestoler - perfekt for sosiale sammenkomster!

Lekkert og moderne kjøkken som består av lyse, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene består av stekeovn, kjøleskap/fryser (medfølger), platetopp, oppvaskmaskin og mikro. Nedsenket kum i rustfritt stål og avtrekk (via balansert anlegg) over kokesone.

Fra stuen/kjøkkenet er det adgang til en fantastisk terrasse.

Solrik terrasse:

Nydelig terrasse på ca. 30 kvm med god plass til utemøblement, beplantning og grill. Gode lys- og solforhold, samt hyggelig

utsikt. Her kan du nyte lange, deilige sommerdager. Nå kan sommeren komme!

Hovedsoverom med badrom:

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Superpraktisk garderobeavdeling med mye oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte adgang til et flott badrom. Det er montert sorte lameller.

Badrom med adgang fra hovedsoverom:

Delikat badrom som består av servant over innredning, speilskap på vegg, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Varme i gulv, downlights i himling, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom nummer to:

Soverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode/skrivepult. Garderobeskap med mye oppbevaringsplass. Rommet fungerer utmerket som for eksempel barnerom, gjesterom, kontor eller TV-stue. Det er montert utvendig elektrisk screen.

Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp, samt luftmuligheter.

Badrom nummer to:

Fint, flislagt badrom som består av dusjhjørne, servant over innredning, speilskap på vegg og vegghengt toalett. Varme i gulv og downlights i himling.

Overflater:

Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv med varme i begge badrom. Vegger: Malte flater. Flislagte vegger i begge badrom. Himlinger: Malte flater. Downlights i himling i begge badrom, stue/kjøkken og entré.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse - Teglverksfaret 9

Midlertidig brukstillatelse - garasjeanlegg - Teglverksfaret

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Selger opplyser om at det foreligger samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske panelovner og varme i gulv i begge badrom. Felles varmtvannsopplegg.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Nordre Follo.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 860,- pr.mnd.

A-konto varmtvann, kabel-TV, bredbånd, garasje, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskapet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 8702553

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

SAMEIE

Sameie: Langhus 1405 Terrasse Sameie, Orgnr: 932070472

FORRETNINGSFØRER

Obos.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning beslattes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2004/2911-1/6 Best. om vann/kloakkledn.

27.02.2004

Rettighetshaver: Ski kommune

Overført fra: 3207-107/1158

Gjelder denne registerenheten med flere

2004/2915-1/6 Erklæring/avtale

27.02.2004

Bestemmelse om gang-/sykkelvei

Rettighetshaver: Ski kommune

Overført fra: 3207-107/1158

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3271362-1/200 Bestemmelse om gangrett/rett til sti

03.11.2020 21:00

Rettighetshaver:Allmennheten

Lnr: 20023363

Kan ikke slettes uten samtykke fra:NORDRE FOLLO KOMMUNE

Org.nr: 922092648

Overført fra: 3207-107/1158

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3271408-1/200 Bestemmelse om veg

03.11.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:107 Bnr:1156

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: 3207-107/1158

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3271408-3/200 Bestemmelse om vann/kloakk

03.11.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:107 Bnr:1156

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3271590-1/200 Bestemmelse om adkomstrett
03.11.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:107 Bnr:1156
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre
instalasjoner
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3271590-3/200 Erklæring/avtale
03.11.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:3207 Gnr:107 Bnr:1156
Bruksrett til felles uteoppholdsarealer, lekeplass, sitteplass, vei,
stig, avfallsbrønner og andre fellesarealer
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/997618-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
16.08.2021 21:00
Rettighetshaver:NORDRE FOLLO KOMMUNE
Org.nr: 922092648
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i
nærheten av anlegg
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1116353-2/200 Bruksrett
09.09.2021 21:00
Bestemmelser sykkelparkering
Bestemmelse drift og vedlikehold
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1116353-3/200 Erklæring/avtale
09.09.2021 21:00
Bestemmelse støvvegg
Bestemmelse drift og vedlikehold
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1116353-4/200 Bestemmelse om medlemskap i
velforening/huseierforening
09.09.2021 21:00
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1250998-1/200 Bestemmelse om adkomstrett
07.10.2021 21:00
Rettighetshaver:NORDRE FOLLO KOMMUNE
Org.nr: 922092648
Overført fra: 3207-107/1158
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte
erhverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,
jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal
meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er
ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i
vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik
beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål.
Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i
salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering,
vennligst ta kontakt med megler.

Området er under utvikling og det må påregnes støy, støv og
trafikk fra nærliggende tomter.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,-))

kr 198 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 098 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 107 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Oppgjør (Kr.7 250)
Markedspakke (Kr.17 500)
Grunnbok (Kr.808)
Info forr.f. (Kr.3 875)
Tilstandsrapport (Kr.10 600)
Kommunaleopplysninger (Kr.3 254)
Tinglysning sikringsobligasjon (Kr.585)
Foto Inkl. fotostyling (Kr.7 250)
Opprykk finn.no (Kr.3 500)
Provisjon (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.14 990)
Visningshonorar kr 1750 pr. stk (Kr.1 750)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 350)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)
Totalt kr. (Kr.121 212)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0102

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som

følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Christopher Jørgensen
Daglig leder / Eiendomsmegler
Mob: 90 96 08 36
[/ E-post: cj@eie.no

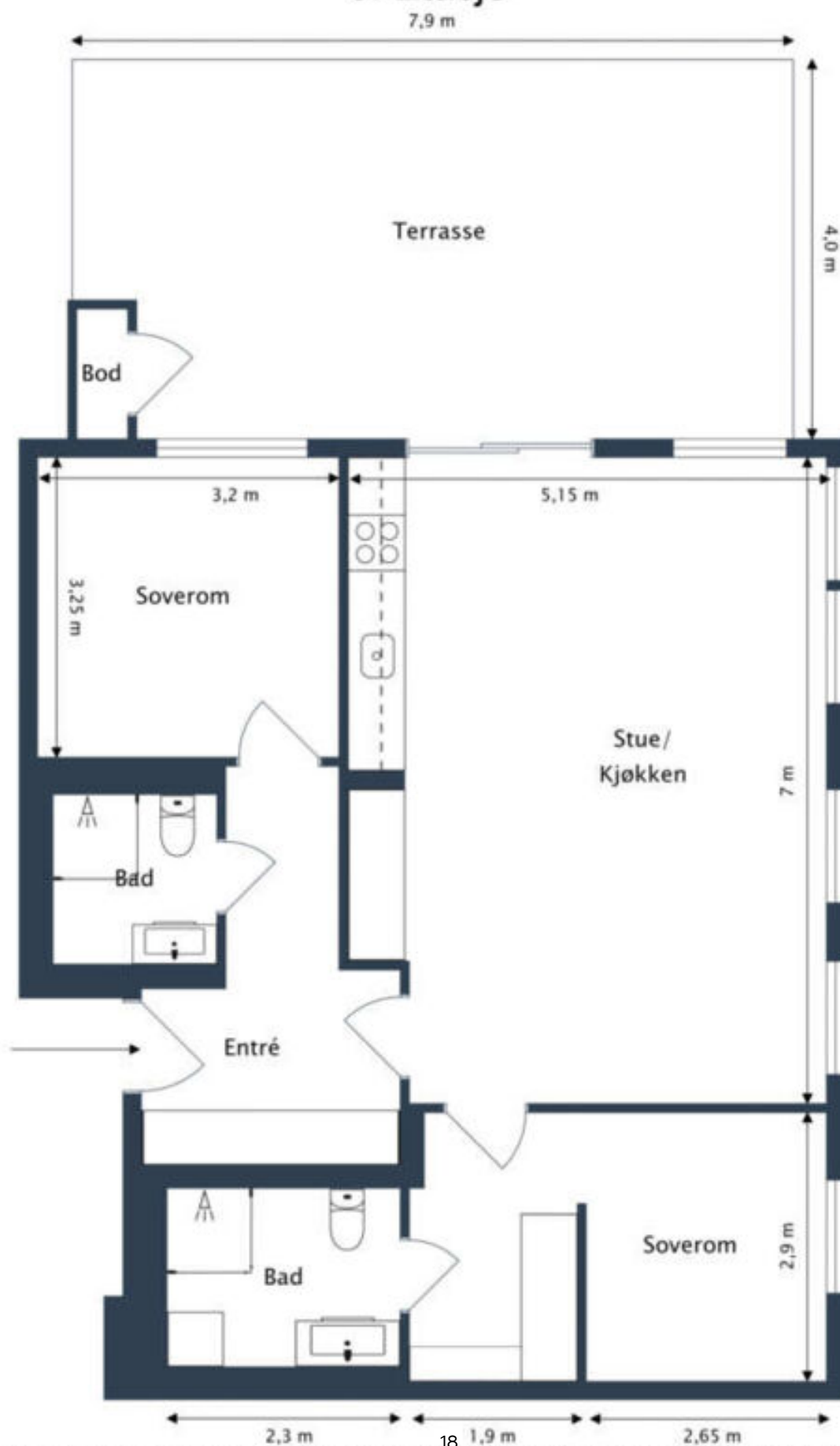
DITT NYE
HJEM?





Teglverksfaret 9

3. Etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











































NEARBY



















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

































































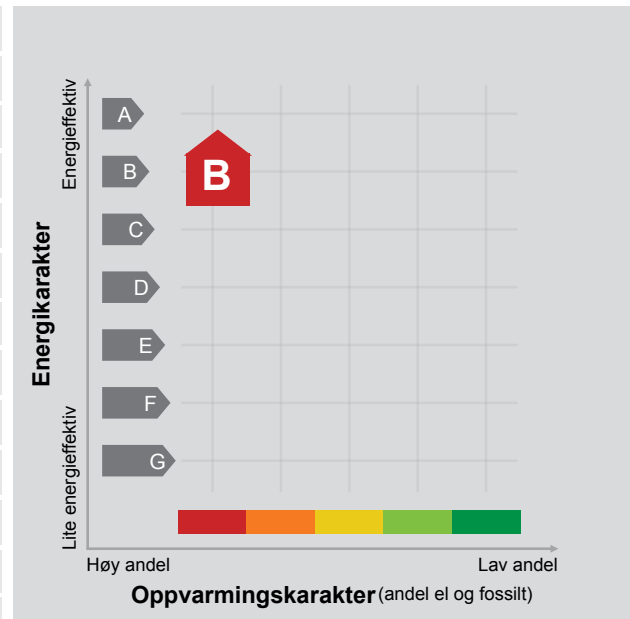


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksfare 9
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1158
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300959182
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	c6496729-ca54-4824-b0de-e42fbd8fc842
Dato	29.09.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Teglverksfaret 9	Kommunennummer: 3020
Postnummer: 1405	Gårdsnummer: 107
Sted: LANGHUS	Bruksnummer: 1158
Kommune: Nordre Follo	Seksjonsnummer: 43
Bolignummer: H0308	Festenummer: 0
Dato: 29.09.2023 12:48:39	Bygningsnummer: 300959182
Energimerkenummer: c6496729-ca54-4824-b0de-e42fbdafc842	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	29 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	221 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,74 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	135,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,34 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	22,2
Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,12 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 769 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,12 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 638 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 638 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 638 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Tilstandsrapport

📍 Teglverksfaret 9, 1405 LANGHUS

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 1158, snr. 43

Areal (BRA): Leilighet 86 m²



Befaringsdato: 01.03.2024

Rapportdato: 07.03.2024

Oppdragsnr.: 13557-24118

Referansenummer: JM1026

Autorisert foretak: Aduno Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning. Leiligheten ligger i 3. etasje, og består av entré, to bad, stue/kjøkken og to soverom.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført/tatt i bruk i 2023. Grunnmur i betong/murverk. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende vegger i betong/stål innfelt med bindingsverk. Utvendig med teglstensforblending og kledning. flatt tak antatt tekket med papp/folie/membran.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Karm og ramme i tre.

Brann- (B30) og lydklassifisert (43 db) entredør fra byggeår.

Balkongdør med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre.

Terrasse på cirka 30 m², adkomst fra stue/kjøkken. Gulv med terrassebord.

Rekkverkshøyde på cirka 125 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater.

Innvendige veggflater består av malte flater

Innvendige gulvoverflater består av en-stavs parkett.

Himlingshøyde målt til 2,5 m i stue.

Innvendige dører består av malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speilskap, belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Dusj rett på gulv. Nedsenket himling med downlights/spotter.

Fall i dusjsone: cirka 1:50.

Fall til sluk: delvis cirka 1:200 samt flatt gulv utenfor nedsenket dusjsone.

Det er målt ca 45mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Prefabrikkert våtrom.

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

Bad

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speilskap, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Nedsenket himling med downlights/spotter.

Fall i dusjsone: cirka 1:50.

Fall til sluk: cirka 1:200 utenfor nedsenket dusjsone.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Prefabrikkert våtrom.

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne.

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Avsatt plass til kjøleskap og fryser. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikro.

Det er montert automatisk lekkasjesikring -/stopper og komfyrvakt.

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør-i-rør opplegg.

Stoppekran er plassert i baderom, tilgjengelig via inspeksjonsluke i himling.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i walk in.

Oppvarming med elektriske panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3. Etasje	80	0	0	80
3. etasje - utebod	0	1	0	1
Kjellerboder	0	5	0	5
Sum	80	6	0	
Sum BRA	86			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

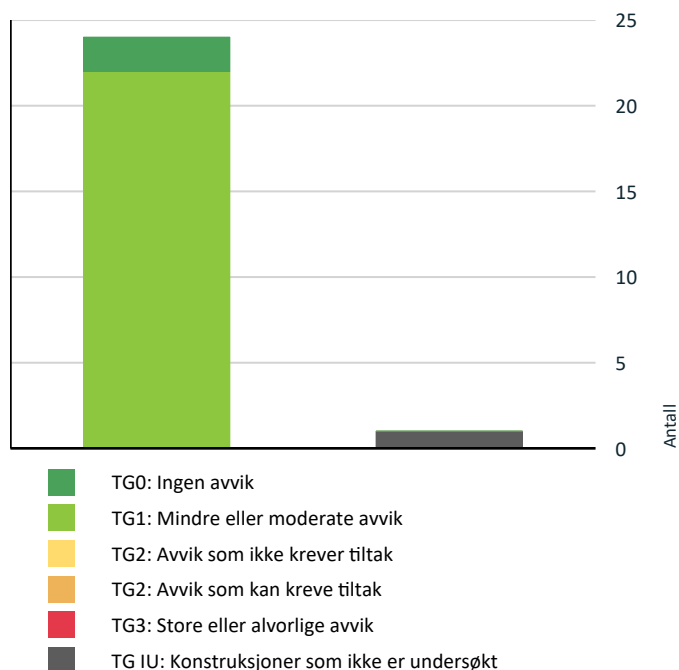
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Karm og ramme i tre.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (43 db) entredør fra byggeår.

Balkongdør med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på cirka 30 m², adkomst fra stue/kjøkken. Gulv med terrassebord. Bod med adkomst via takterrasse på cirka 0,6 kvm.

Rekkverkshøyde på cirka 125 cm.

INNENDIG

Overflater

Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater.

Innvendige veggflater består av malte flater

Innvendige gulvoverflater består av en-stavs parkett.

Himlingshøyde målt til 2,5 m i stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendige dører består av malte slette dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom med flislagt gulv og vegger. Rommet inneholder dusjhjørne, klosett, sertvantskap og speilskap.

3. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.



3. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i bader

Fall i dusjsone: cirka 1:50.

Fall til sluk: delvis cirka 1:200 samt flatt gulv utenfor nedsunket dusjsone.

Det er målt ca 45mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Prefabrikkert våtrom. FDV dokumentasjon foreligger, ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speilskap, belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Dusj rett på gulv.

Det er ikke mulig å konstatere synliggjøring av lekkasje fra sistene, men det antas at dette er tilfredstilt ved en poseløsning eller tilsvarende.

3. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har ett prefabrikkerte våtrom, det er derfor ikke utført hulltaking.

Prefabrikkerte våtrom er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

3. ETASJE > BAD

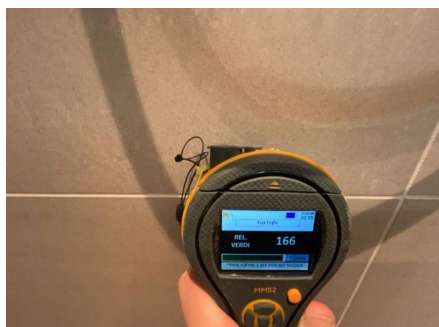
Generell

Baderom med flislagt gulv og vegger. Rommet inneholder dusjhjørne, klosett, sertvantskap og speilskap.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i bader

Fall i dusjsone: cirka 1:50.

Fall til sluk: cirka 1:200 utenfor nedsunket dusjsone.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Prefabrikkert våtrom. FDV dokumentasjon foreligger, ikke fremvist dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speilskap, belysning og dusjhjørne.

Det er ikke mulig å konstatere synliggjøring av lekkasje fra sisterner, men det antas at dette er tilfredstilt ved en poseløsning eller tilsvarende.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har ett prefabrikkerte våtrom, det er derfor ikke utført hulltaking.

Prefabrikkerte våtrom er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Avsatt plass til kjøleskap og fryser. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikro.

Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

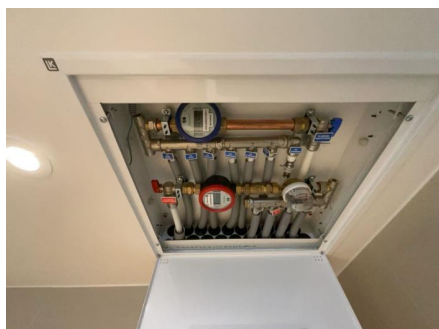
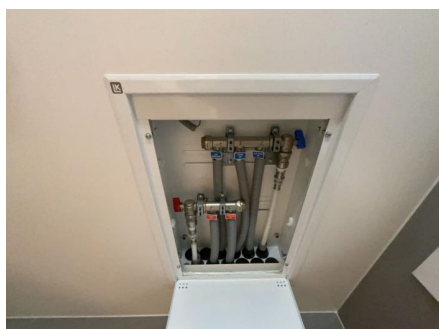
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør opplegg.

Stoppekran er plassert i badrom, tilgjengelig via inspeksjonsluke i himling.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast under kjøkkenservant og internt i badrom. Avløpsrør av plast/jern.

Det antas at lufter- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en bygning med flere boliger. Tilstandsvurderingen gjelder kun de synlige delene av avløpsrør, felles opplegg er ikke vurdert.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg.

! TG II Varmtvannstank

Felles varmtvannsopplegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert. Selger vet ikke hvor dette er plassert.

! TG I Elektrisk anlegg

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

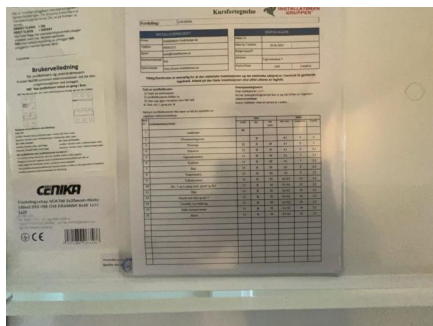
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i walk in.

Oppvarming med elektriske panelovner.

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

Ja



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. Etasje	80			80	30	
3. etasje - utebod		1		1		
Kjellerboder		5		5		
SUM	80	6			30	
SUM BRA	86					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad , Bad 2, Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Walk-in closet		
3. etasje - utebod		Bod	
Kjellerboder		Bod	

Kommentar

Bod med adkomst via takterrasse på cirka 0,6 kvm

Bod på ca. 5,1 kvm, merket "E43".

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Trine Marcus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	1158		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Teglverksfare 9							
Hjemmelshaver							
Marcus Trine							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse		Midlertidig brukstillatelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM1026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240102
Adresse	Teglverksfaret 9		
Postnr.	1405	Sted	Langhus
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4,5 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Trine	Polise/avtalenr	8702553
		Etternavn	Marcus

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

El anlegget har blitt kontrollert etter innflytting og alt var i orden

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ladeboks

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Bygging av de to siste blokkene på feltet hadde oppstart i februar 24

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

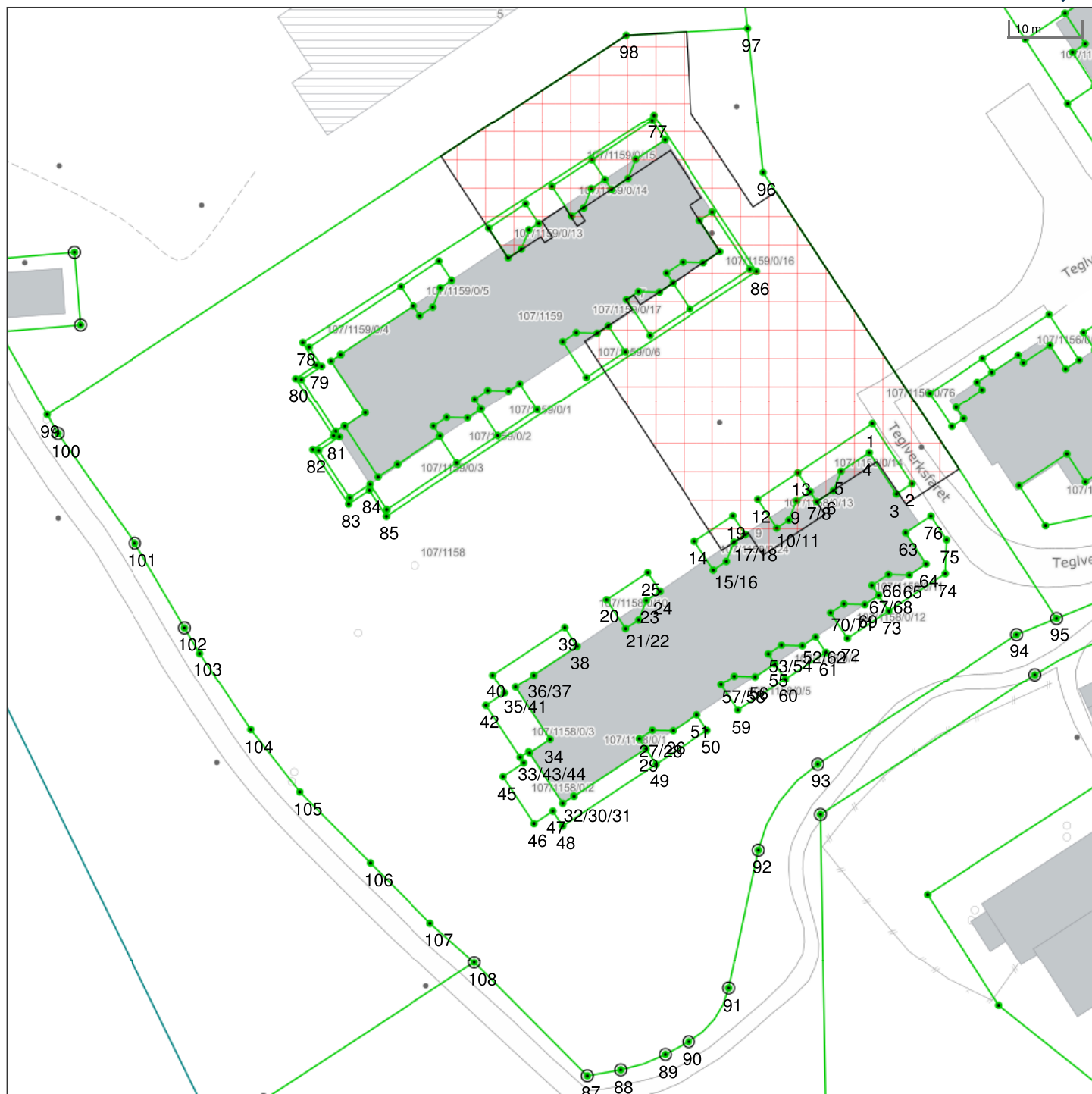
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/1158//43



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet

● Grensepunkt - lite nøyaktig
 ● Grensepunkt - mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt - middels nøyaktig
 ● Grensepunkt - nøyaktig
 ● Grensepunkt - svært nøyaktig

⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ⊙ Grensepunkt - kors
 ⊙ Grensepunkt - rør
 ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 569,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6625580,926279	Øst	603476,451836
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6625601,558	603524,001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30			
2	6625593,451	603529,678	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90			
3	6625591,986	603527,585	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55			
4	6625597,552	603523,688	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79			
5	6625594,876	603519,865	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67			
6	6625592,185	603518,885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86			
7	6625590,619	603516,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73			
8	6625591,965	603515,707	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64			
9	6625590,662	603513,846	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27			
10	6625587,971	603512,867	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86			
11	6625586,827	603511,233	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99			
12	6625590,714	603508,512	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74			
13	6625594,507	603513,928	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61			
14	6625584,707	603499,932	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,37			
15	6625580,821	603502,653	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74			
16	6625582,065	603504,431	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17			
17	6625584,756	603505,411	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86			
18	6625585,821	603506,933	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86			
19	6625588,363	603505,154	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10			
20	6625576,337	603487,974	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80			
21	6625572,449	603490,696	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75			
22	6625573,695	603492,474	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17			
23	6625576,385	603493,453	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86			
24	6625577,694	603495,323	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28			
25	6625580,236	603493,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10			
26	6625558,515	603497,685	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95			
27	6625558,498	603494,786	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90			
28	6625557,259	603493,016	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16			
29	6625555,909	603493,963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65			
30	6625549,098	603484,234	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,88			

31	6625549,137	603484,205	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
32	6625548,081	603482,695	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
33	6625554,896	603477,924	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,32	
34	6625556,845	603480,708	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
35	6625563,927	603475,748	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,65	
36	6625565,666	603478,232	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
37	6625565,708	603478,203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
38	6625569,825	603484,084	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,18	
39	6625572,366	603482,304	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
40	6625565,526	603472,532	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,93	
41	6625563,065	603474,255	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
42	6625561,287	603471,716	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
43	6625554,255	603476,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,58	
44	6625553,499	603477,169	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,92	
45	6625551,538	603474,369	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
46	6625545,183	603478,817	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	
47	6625546,968	603481,367	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
48	6625544,952	603482,779	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
49	6625553,81	603495,432	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,45	
50	6625558,683	603502,393	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50	
51	6625560,782	603500,923	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
52	6625570,773	603515,213	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
53	6625570,774	603512,336	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
54	6625569,53	603510,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
55	6625568,177	603511,505	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
56	6625566,302	603508,825	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
57	6625566,301	603505,948	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
58	6625565,057	603504,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
59	6625561,615	603506,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
60	6625566,087	603512,968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
61	6625569,943	603518,475	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
62	6625572,033	603517,011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
63	6625586,687	603528,976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,18	
64	6625582,482	603531,921	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,13	
65	6625580,898	603529,658	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
66	6625580,898	603526,791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	

67	6625579,336	603524,561	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
68	6625577,982	603525,509	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
69	6625576,679	603523,648	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
70	6625576,68	603520,771	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
71	6625575,418	603518,969	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
72	6625571,975	603521,379	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
73	6625575,892	603526,972	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
74	6625581,224	603534,589	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,30	
75	6625585,876	603534,645	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
76	6625589,083	603532,399	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,92	
77	6625643,292	603492,656	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,81	
78	6625610,61	603444,982	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,80	
79	6625607,541	603446,908	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
80	6625605,591	603444,123	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
81	6625597,801	603449,578	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,51	
82	6625595,839	603446,776	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
83	6625588,491	603451,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,97	
84	6625590,453	603454,722	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
85	6625586,947	603457,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,28	
86	6625622,149	603507,458	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,38	
87	6625510,56	603487,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,13	
88	6625511,51	603491,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
89	6625513,81	603497,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,55	18,47
90	6625515,65	603501,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,69	
91	6625523,2	603506,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,55	11,00
92	6625542,38	603509,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,51	
93	6625554,45	603517,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,77	18,96
94	6625573,13	603544,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,81	
95	6625575,5	603550,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,94	
96	6625635,79	603508	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,60	
97	6625655,667	603505,302	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,06	
98	6625654,24	603488,523	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,84	
99	6625599,646	603409,925	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	95,70	
100	6625597,06	603411,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,02	
101	6625582,3	603422,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,43	
102	6625570,86	603429,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,52	

103	6625567,39	603431,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
104	6625557,05	603439,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,69	
105	6625548,65	603446,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,93	
106	6625539,13	603456,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,83	
107	6625531,05	603464,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,75	
108	6625525,8	603471,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1158	Festenr.		Seksjonsnr.	43
Adresse	Teglverksfaret 9, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 667,33 kr
Renovasjon	567,22 kr
Vann	1 352,62 kr
Sum	3 587,17 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	8 m3	32,17 kr	1/1	0 %	257,40 kr	257,40 kr
Forbruk avløp i fjor	8 m3	34,15 kr	1/1	0 %	273,20 kr	273,20 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-23.01 m3	32,17 kr	1/1	0 %	-740,46 kr	-740,46 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-23.01 m3	34,15 kr	1/1	0 %	-785,91 kr	-785,91 kr
A konto forbruk vann i år	36 m3	34,20 kr	1/1	0 %	1 231,20 kr	307,80 kr
A konto forbruk avløp i år	36 m3	41,85 kr	1/1	0 %	1 506,60 kr	376,65 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 901,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	725,25 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 580,00 kr	1/1	0 %	4 580,00 kr	1 145,00 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 591,00 kr	1/1	-20 %	2 872,80 kr	718,20 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	12 095,83 kr	2 277,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

(Legges frem for ordinært årsmøte 2024. Styret anmoder om at de følges selv om årsmøtet ikke har vedtatt de formelt)

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/ beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, for egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere slik at de blir kjent med reglene og overholder de.

1 Fellesarealer

Alt utenfor din dør i trappeoppgang tilhører fellesskapet. Trappeoppgangen skal ikke benyttes til oppbevaring av private ting som sko, støvler, blomster eller lignende. Skade som blir påført utstyr, utearealer eller fellesarealer i bygningsmassene vil bli viderefakturert den som er skyldig i skaden.

2 Nattero

Det skal være ro i sameie etter kl. 23.00. Støyende uteaktiviteter som ballspill eller lignende avsluttes kl. 22.00.

3 Støyende arbeid

Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og andre høytidsdager skal støyende arbeid ikke finne sted. Støyende arbeid er banking, boring i betongvegger, sliping, saging, etc.

4 Matlaging ute

Matlaging på veranda eller terrasse er tillatt så lenge den foregår med gass eller elektrisitet. Gass må oppbevares utendørs. Om man røyker er det viktig å påse at dette ikke er til ulempe for andre. Det bør ikke røykes ute etter kl. 23.00.

5 Gapahuk og bål plass

Gapahuk og bål plass kan benyttes i tidsrom der bål brenning er tillatt av det offentlige og når det er tilrådelig i forhold til vær og vind. Det skal være ro og bål brenning avsluttet innen kl. 22.00.

6 Uteområdet med trær

Det er ikke tillatt å hogge ned trær, kutte ned busker eller fjerne tørre nedfallstrær på kollen der gapahuken befinner seg. Dette er et «vernet»- område beregnet for rekreasjon og fine stunder.

7 Sjøppel på fellesområder

Det henstilles til at alle bidrar til å holde det pent og ryddig rundt oss. Ser du søppel så plukk det opp. Vi er et sameie der vi eier «alt» i sammen. Det er viktig å ta vare på våre verdier. Sjøppel må ikke hengesettes på fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste noe ned fra verandaer eller vinduer oppover i etasjene. Vær nøye med å ta vare på sigarettneiper, snusposer og annen emballasje tilhørende denne type aktiviteter. Det kan være skadelig for små barn og dyr, samt lite hyggelig for øvrige beboere.

8 Kjøring på fellesareal

Kjøring opp foran blokk inngangene er forbudt. Kjøring kan likevel gjøres dersom dette er mest hensiktsmessig. Husk å flytte bilen så fort oppdraget er utført. Legg en lapp i frontruta med navn og telefonnummer i tilfelle noe skulle skje. Oppstillingsplass for brannbil skal aldri benyttes.

9 Velferdsrommet

Velferdsrommet kan bestilles og brukes kun av beboere i sameiet. Prisen er kr 400 pr døgn – dette inkluderer strøm, utstyr på toalettet og eventuelt vaskemidler. Etter bruk skal rommet, kjøkkenavdeling og toalett rengjøres. Enten gjør dere det selv eller det kan bestilles rengjøring til en pris av kr 1000. Dersom noe blir ødelagt kommer det en faktura på det. Dersom rengjøring ikke blir godkjent, blir det bestilt rengjøring (kr 1000). Bestilling skjer via VIBBO eller dialog med ansvarlig for utleie i styret. Skade påført inventar eller lokale vil bli viderefakturert den enkelte leietager.

10 Postkasse skilt

Navneskilt til postkasser bestilles selv i henhold til FDV. Hvit skrift på sort bakgrunn.

11 Navneskilt ved egen inngangsdør

Skal du ha skilt ved din dør skal det plasseres ved siden av døra, ikke på døra.

12 Skadedyr

På grunn av faren for å tiltrekke seg skadedyr er det ikke tillatt å ha julenek, fuglemat eller lignende på den enkeltes veranda eller terrasse. Det samme gjelder all annen oppbevaring av ting som er spiselig eller kan tiltrekke seg skadedyr på annen måte.

13 Avskjerming

Vi anbefaler bruk av pil levegg for avskjerming imellom boenheter festet uten mekanisk inngrep i bygningens fasader. Farger på solavskjerming og markiser i henhold til FDV.

14 Kjøring og parkering

Det henstilles til at den enkelte beboer er nøye med å overholde bilregler og påse at man ikke kjører på plenen. I garasjeanlegget må det utvises spesielt aktsom kjøring og all kjøring skal foregå under 15 km/t.

15 Garasjeplass

Har du betalt for en parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt med en bil inne. Gjesteparkering i garasjeanlegg skal ikke benyttes av beboer. Garasjeplass kan ikke leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av gjesteparkeringene, kan bli tauet bort for egen regning og risiko.

16 Parkering på egen plass

Plasser bilen slik at du er godt innenfor din tildelte biloppstillings plass i garasjeanlegget. Har du mye snø på bilen er det fint å fjerne dette ute før du kjører inn.

17 Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive eller brennbare væsker i bodene. Det samme gjelder illeluktende stoff eller annet som kan sjenere beboere.

18 Utbygging av terrasser og pergola på bakkeplan

Pergola er tillatt dersom den ikke er søknadspliktig etter byggeforskriftene. Materiale og fargevalg må tilpasses den øvrige bygningsmassen. Farge på rammeverk er mørk grå/sort. Er det duk skal denne tilsvare farger som angitt for markiser i FDV. (Mørk grå)

19 Hekker mellom naboer

En hekk mellom naboer, plassert på tomtegrensa, kan være maksimum 1,8m høy. En terrasse kan ikke stikke lenger enn 4,0m fra bygningens yttervegg. Også kalt fasadeliv. Terrassen kan ha et rekkverk på 1,2m. Den kan ikke være overbygd og må utføres i samme materiale som den originale terrasse levert av utbygger.

20 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal holdes i bånd utendørs og pose må medtas/ brukes. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier er ansvarlig hvis skader oppstår.

21 Brannalarm

Utløsning av brannalarm i forbindelse med matlaging eller fysisk kontakt med røde brannvarslere vil medføre en viderefakturering til den som har utløst brannvarsleren. Det er viktig at ventilator starter litt før matlaging, og at man følger med på det man steker. Er brannalarmen utløst er det kun 110 som gjelder. Lyden kan skrues av dersom det er falsk alarm, men det er brannvesenet som tilbakestiller anlegget. Ved falsk alarm følg grønn anvisning ved brannsentral.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Langhus 1405 Sameie 2
Møtet avholdes på Vinterbro i Jerniabygget
onsdag 23. august 2023 kl. 17.30.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. INNLEDNING

Velkommen til møte.

2. INFORMASJON OM PROSJEKTET OG FREMDRIFT.

Informasjon om prosjektet ved prosjektsjef Bjørn Andersen i Selvaag Bolig.
Entreprenør orienterer om videre fremdrift.

3. OVERTAKELSE

Solid Entreprenør AS redegjør for rutiner i forbindelse med befaringer og overtakelse.

4. OPPGJØR

Selvaag Eiendomsoppgjør informerer om rutiner ved oppgjøret.

5. AVREGNING OG FAKTURERING AV VARME

Techem/Solid Entreprenør AS redegjør for faktureringsrutiner.

6. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

7. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

8. VALG STYRE OG REVISOR

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer
- D) Valg av revisor

03.07.2023

Bjørn Andersen /s/
Selvaag Bolig Langhus AS

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Helge Aamoth /s/

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Langhus 1405 Terrasse Sameie

Dato: **23.08.2023** kl. 17:00

Møtested: **Selvaags lokaler**

1 – KONSTITUERING

2. VALG AV REVISOR

3. ENDRING VEDTEKTENE

Det blir foreslått å endre vedtektenes pkt. 8.1 vedrørende antall styremedlemmer. 2 til 4 endres til 2 til 6.

4 – VALG AV TILLITSVALGTE



KOMMUNALE GEBYRER 2024

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 34,20	
Avløp pr. m ³	Kr 41,85	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2910,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 4580,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3591,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4668,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2514,00
Fellesrenovasjon		Kr 3591,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2873,00
Feiergebyr bolig		Kr 444,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende

EIE MAJORSTUEN AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: WM264_3002763@usermail.webmegler.no

7659735

1495/43

01.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.02.2024.

Boligselskap: 1495, Langhus 1405 Terrasse Sameie
Organisasjonsnr: 932.070.472
Eier: Trine Marcus
Leieobjekt: 43
Seksjonsnummer: 43
Adresse: Teglverksfaret 9, 1405 LANGHUS
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8702553.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte seksjonseiere har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (anleggseiendom). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Langhus 1405 Garasjesameie 2. Rettigheter og plikter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.
- Kommunale avgifter er ikke en del av felleskostnadene. Kommunen vil fakturere den enkelte direkte
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.860,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.000,-
Garasje	400,-
Akonto fjernvarme	960,-
Digital-TV/bredbånd	500,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	22,-	0,-	4.206,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby tlf.22 86 56 66 ev. pr. e-post: mats.granby@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-21/00761-98

Deres referanse:

Saksbehandler:
Tove Lill Henriksen

Dato:
04.12.2023

Midlertidig brukstillatelse - garasjeanlegg - Teglverksfaret

Saksopplysninger

Byggested:	Teglverksfaret – gnr./bnr. 107/1160, anleggseiendom
Tiltaket gjelder:	Oppføring av to boligblokker med felles garasjekjeller
Brukstillatelsen gjelder:	Garasjekjeller
Tiltakshaver:	Selvaag bolig Langhus AS
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva
Bygningsnummer:	Har ikke eget bygningsnummer

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til garasjekjeller tilhørende boligblokker med adresser Teglverksfaret 7 og 9. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 04.09.2023, komplett 03.10.2023.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen desember 2023.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Tiltaket gjelder oppføring av to boligblokker med tilhørende parkeringskjeller. Det er tidligere gitt brukstillatelse for blokkene, Teglverksfaret 7 og 9 – sak 21/00761-82 og 21/00761-92.

Brukstillatelsen knyttet til blokken i Teglverksfaret 9 inkluderer garasjekjelleren. Men dette kommer ikke klart nok fram i brukstillatelsen, da gnr. og bnr. for garasjekjelleren ikke er nevnt. Det gis derfor egen brukstillatelse for kjelleren.

Viser i den forbindelse til brev fra ansvarlig søker mottatt 28.11.2023.

Nær og nyskapende

Mangelliste framkommer av brukstillatelsene i sak 21/00761-82 og 21/00761-92.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 04.09.2023.

Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstilling. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Tegninger

Det er ikke sendt inn «som-bygget tegninger» i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tegninger som er knyttet til omsøkte to blokker med tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer framkommer av endringstillatelse i vedtak av 03.11.2021, sak 21/00761-14. Endelig opplisting av godkjent tegninger vil framkomme av ferdigattesten når den foreligger.

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 10, datert 04.09.23 til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen ved denne brukstillatelsen gebyrlegges ikke, da brukstillatelsen for blokken tidligere er gebyrbelagt, og det er kommunens feil at garasjekjeller ikke kommer godt nok fram i vedtaket.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
ingeniør, saksbehandler

Elisabeth Nygård
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL

Kopi til:
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-21/00761-82

Deres referanse:

Saksbehandler:
Tove Lill Henriksen

Dato:
09.10.2023

Midlertidig brukstillatelse - Teglverksfaret 9

Saksopplysninger

Byggested:	Teglverksfaret 9 – gnr./bnr. 107/Bnr. 1158
Tiltaket gjelder:	Oppføring av to boligblokker med felles garasjekjeller
Brukstillatelsen gjelder:	En blokk, med betegnelsen B3 på plankartet
Tiltakshaver:	Selvaag bolig Langhus AS
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva
Søknaden mottatt:	04.09.2023
Søknaden komplett:	03.10.2023, ved revidert trafikkplan for renovasjonsbil
Dispensasjon og rammetillatelse:	03.11.2021 – sak 21/00761-14
Dispensasjon og igangsettingstillatelse IG1:	08.04.2022 – sak 21/00761-50, grunnarbeider, og betongfundamenter
Igangsettingstillatelse IG 2 og 3:	01.06.2022 – sak 21/00761-67, resterende byggearbeider
Bygningsnummer:	300959182

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til en boligblokk, med adresse Teglverksfaret 9, som ligger på eiendommen gnr. 107, bnr. 1158. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 40.09.2023, komplett 03.10.2023.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen desember 2023.
2. Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres at nødvendige rettigheter for bruk av gangvei o_SGG og over eventuelle andre eiendommer for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy foreligger, og at sikkerheten er ivaretatt for gående.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Nær og nyskapende

Kommunens kommentar

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for en boligblokk med adressen Teglverksfare 9, på plankartet med betegnelsen B3, og på landskapsplanen bygg E. Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 04.09.2023. Revidert søknad er datert 22.09.2023. Komplette dokumentasjon foreligger 03.10.2023.

Det er oppgitt følgende mangler som gjenstår i tiltaket:

Bygg F med tilhørende garasjeanlegg og uteoppholdsarealer

Det er oppgitt at søknad om ferdigattest vil bli omsøkt i desember 2023.

Følgende rekkefølgebestemmelser må være ivarettatt før midlertidig brukstillatelse kan innvilges, reguleringsplanens bestemmelser § 7.2:

Før det gis brukstillatelse for boliger skal følgende krav være oppfylt:

- *Oppgradering av fotgjengerundergang ved kryss Langhussenteret/Vevelstadveien skal være sikret.*
- *Atkomst fra Vevelstadveien skal være opparbeidet.*
- *Gangatkomst fra Gamle Vevelstad vei til planområdet skal være sikret oppgradering.*
- *Opparbeiding av Park o_P1 skal være sikret etablert.*
- *Påkrevde støyskjermingstiltak skal være gjennomført.*
- *Eksisterende gangatkomst mellom GS1 i områdeplanen og ny boligbebyggelse skal være sikret oppgradert.*

Kulepunkt 1, 3 og 4 er sikret gjennom utbyggingsavtale, avtale godkjent i Kommunestyret den 14.09.2022 i sak 81/22. Utbygger har gjennom anleggsbidrag sikret at kravene i rekkefølgebestemmelsene blir ivarettatt og at disse blir gjennomført etter hvert som kommunen har fått tilstrekkelig finansiering ved innbetaling fra andre utbyggere i området rundt. Det er sendt inn kopi av innbetaling av anleggsbidrag i journalpost nr. 21/00761-81.

Kulepunkt 2 om atkomst fra Vevelstadveien skal være opparbeidet. Dette er gjennomført.

Kulepunkt 6 om gangatkomst skal utbygger selv gjennomføre. Den skal opparbeides ved siste byggetrinn på det regulerte utbyggingsområdet.

Støyskjermingstiltak, kulepunkt 5, er gjennomført ved første byggetrinn.

Renovasjon:

Det er i brev av 03.10.2023 redegjort for at renovasjonsstasjonen er på plass, og at byggegjerdet som er på området, er flyttet slik at renovasjonsbil og utrykningskjøretøy kan kjøre gjennom utbyggingsområdet. Dette er forutsatt i rammetillatelsen og reguleringsbestemmelsen 3.1 g. Gjennomkjøringen betinger at gangareal med betegnelsen o_SGG skal benyttes for kjøretøyene. Follo Ren har bekreftet at løsningen er akseptabel. Men det forutsettes at det også avklares med virksomhet Vei og park, om det eventuelt må gjøres utbedringer på gjennomkjøring eller på annen måte må sikres på måte slik at gående i området ikke hindres, og andre kjøretøyer ikke kan benytte gjennomkjøringen.

Avklaringen skal dokumenteres senest ved søknad ved neste søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Viser til reg.bestemmelsene pkt. 7.1. Dersom renovasjonsanlegget er plassert på annen manns grunn, forutsettes det at det foreligger nødvendige tinglyste rettigheter for plasseringen og bruken.

Parkering:

Parkeringsløsningen er godkjent i sak 97/2, vedtak av 22.11.2022. Det er i søknaden om midlertidig brukstillatelse redegjort for kravet til parkering for omsøkt blokk, og det er dokumentert på tegning hvilke p-plasser som tilhører blokken.

Uteoppholdsarealer:

Det er redegjort for kravet til lek og felles utomhusarealer som er opparbeidet i forbindelse med omsøkt bygg. Deler av opparbeidet utomhusarealer ligger på naboeiendommen gnr. 107, bnr. 1156. Det forutsettes at nødvendige tinglyste rettigheter til bruk av arealene foreligger.

VA-arbeider:

Det er bekreftet fra virksomhet Vann og avløp at det er gitt klarsignal for at brukstillatelse for omsøkte bygg kan gis, med hensyn på VA-arbeidene.

Plassering:

Det er innsendt plasseringsoppgave for bygget.

Skolekapasitet og barnehagekapasitet:

Det foreligger bekreftelse på at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, sak P360 21/07349.

Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Det er ikke sendt inn «som-bygget tegninger» i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tegninger som er knyttet til omsøkte to blokker med tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer framkommer av endringstillatelse i vedtak av 03.11.2021, sak 21/00761-14. Endelig opplisting av godkjent tegninger vil framkomme av ferdigattesten når den foreligger

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 10, datert 04.09.23 til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Midlertidig brukstillatelse, fortettingssaker	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	12 100
Sum behandlingsgebyr			kr	12 100

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Langhus 1405 Terrasse Sameie

Dato: **23.08.2023.** kl 17:00

Møtested: **Selvaags lokaler**

Tilstede var **Selvaag Bolig ASA** ved **Bjørn Andersen** representerende samtlige seksjoner.

Fra forretningsfører møtte **Helge Aamoth**

Møtet ble åpnet av **Helge Aamoth**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått **Helge Aamoth**

Vedtak : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Selvaag Bolig ASA representerer alle seksjoner. Stillingsfullmakt til **Bjørn Andersen** ble foreslått godkjent.

Vedtak : Vedtatt

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble **Helge Aamoth** foreslått, og til å underskrive protokollen **Bjørn Andersen**

Vedtak : Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak : Vedtatt

2. VALG AV REVISOR

Alpha Revisjonm AS ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : Valgt

3. ENDRING VEDTEKTENE

Det ble foreslått å endre vedtektenes pkt. 8.1 (1) til:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Vedtak : Vedtatt

4 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **tå år** ble det foreslått **Morten Hauger**

Vedtak: Valgt

B. Som styremedlemmer for **to år** ble foreslått

Geir-Tommy Liland
Kjell Magne Olsen
Elma Kodro
Elisabeth Mathiassen
Karin Kvifte
Dilan Shirwani

Vedtak: Valgt

Årsmøtet ble hevet kl **20.15**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/

Møteleder/referent

Bjørn Andersen /s/

protokollvitne



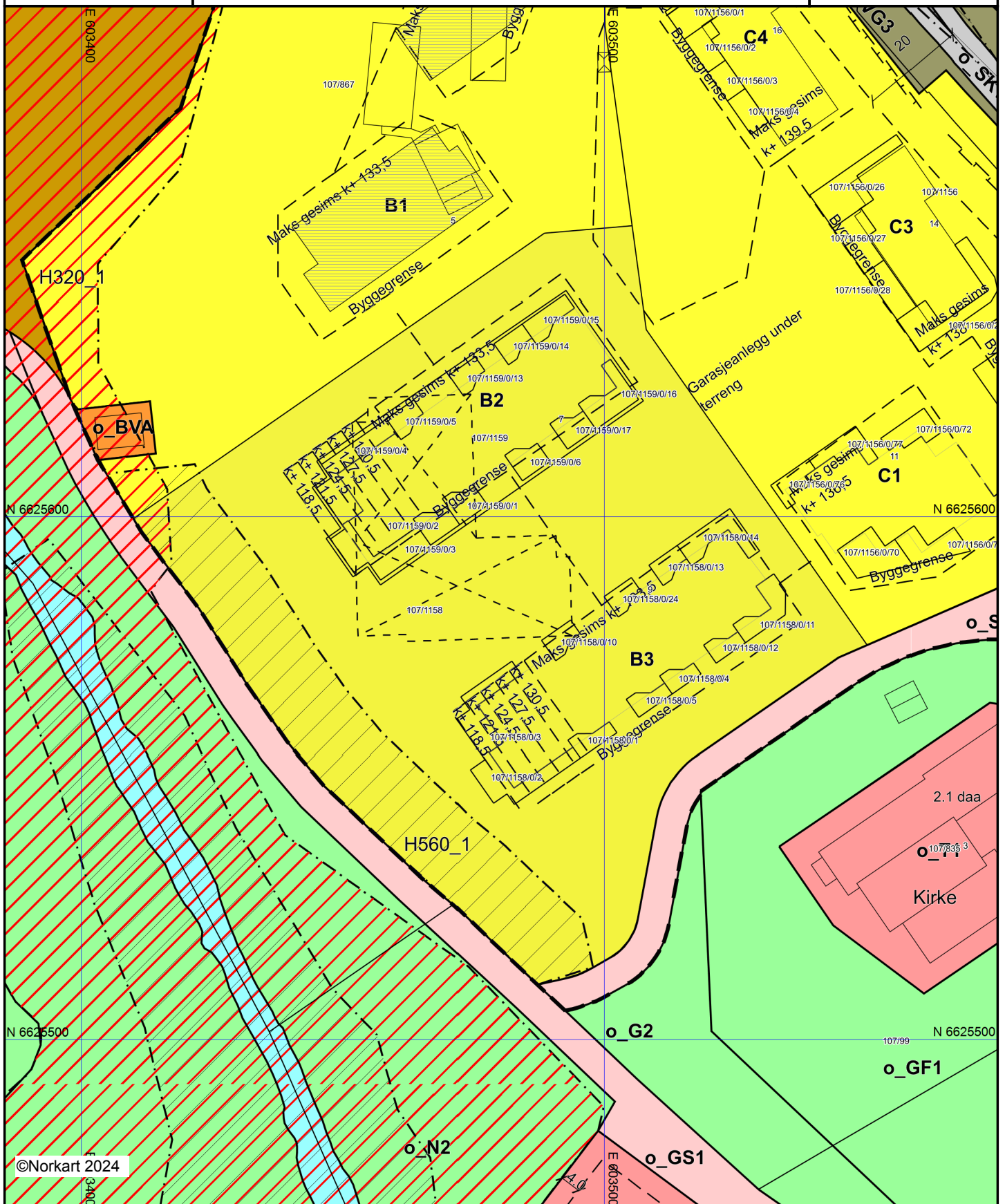
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1158/0/43
Adresse: Teglverksfaret 9
Dato: 29.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Institusjon
-  Kirke/ annen religionsutøvelse
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde
-  Park
-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

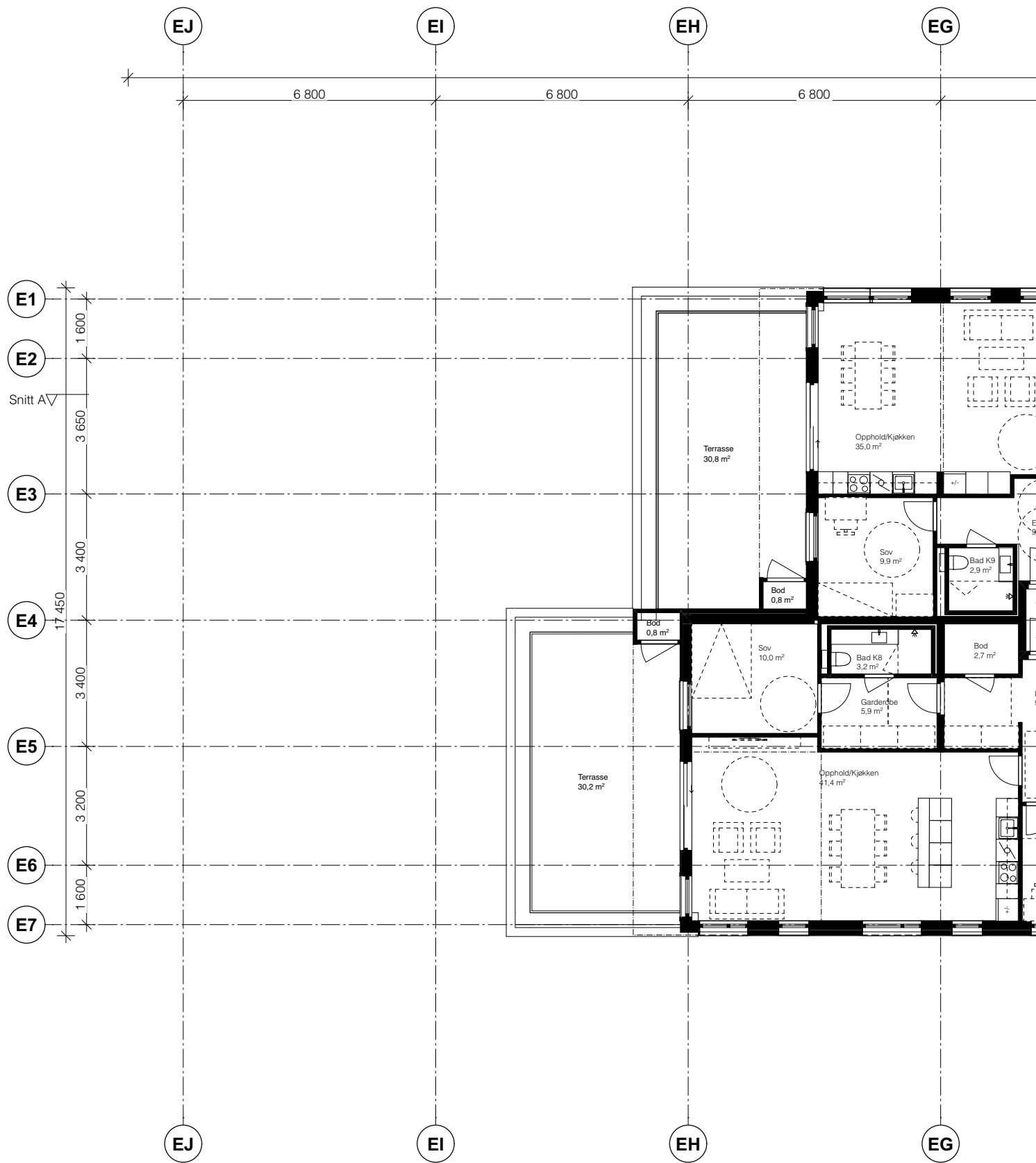
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



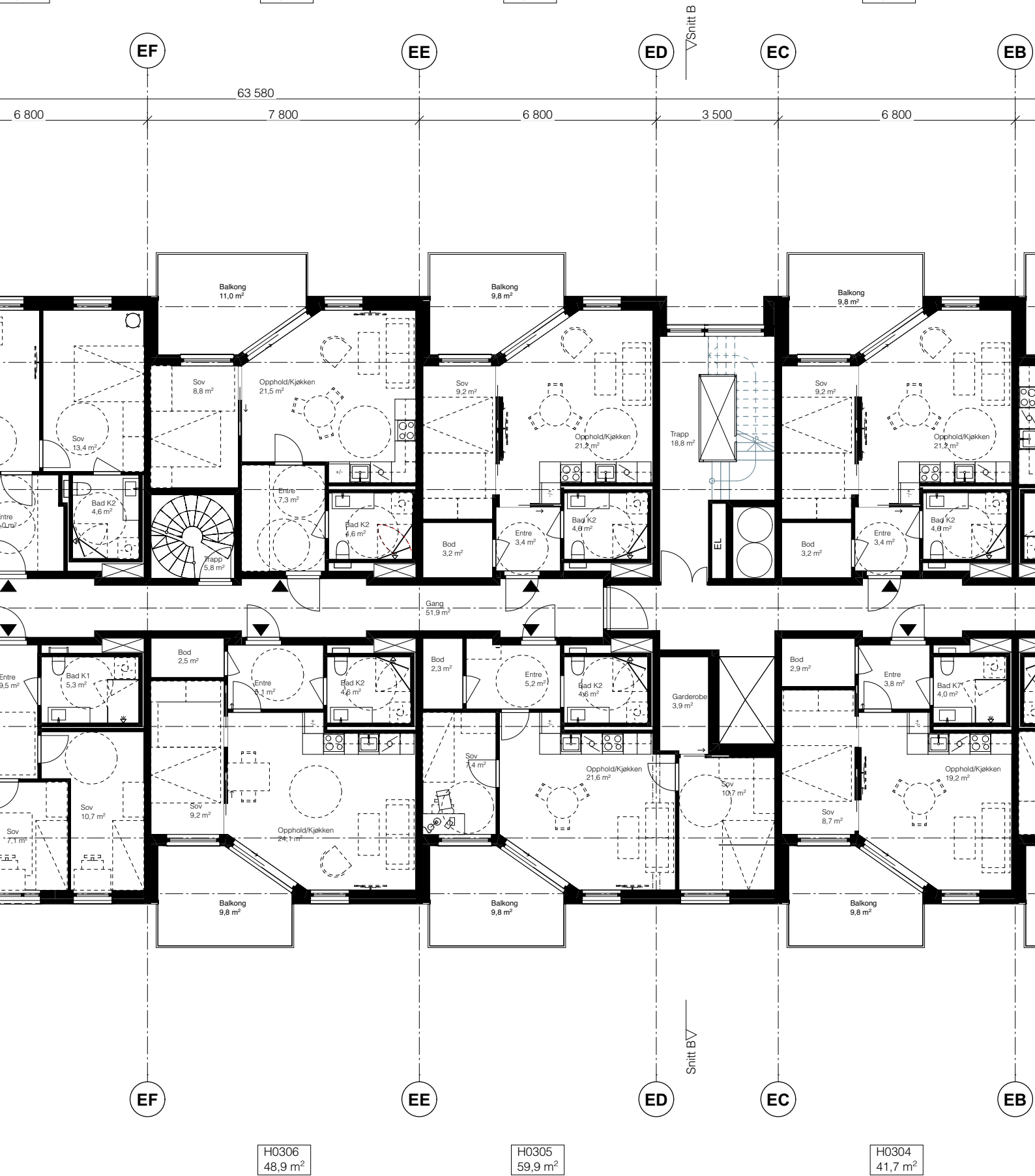
H0307
103,0 m²

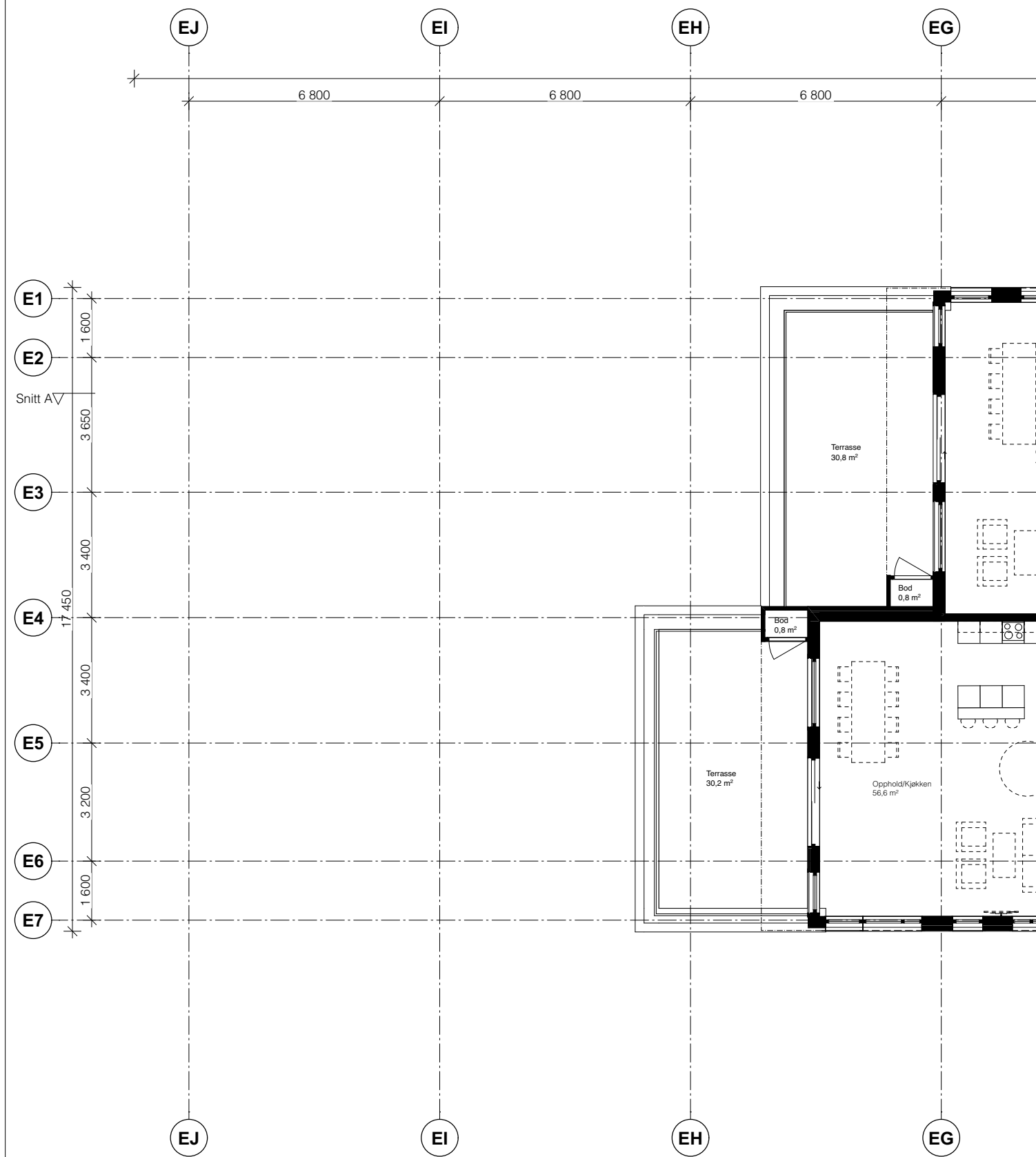
H0308
80,3 m²

H0309
44,9 m²

H0310
44,7 m²

H0301
44,7 m²





H0407
110,9 m²

H0408
44,7 m²

H0401
44,7 m²

EF

EE

ED

EC

EB

63 580

6 800

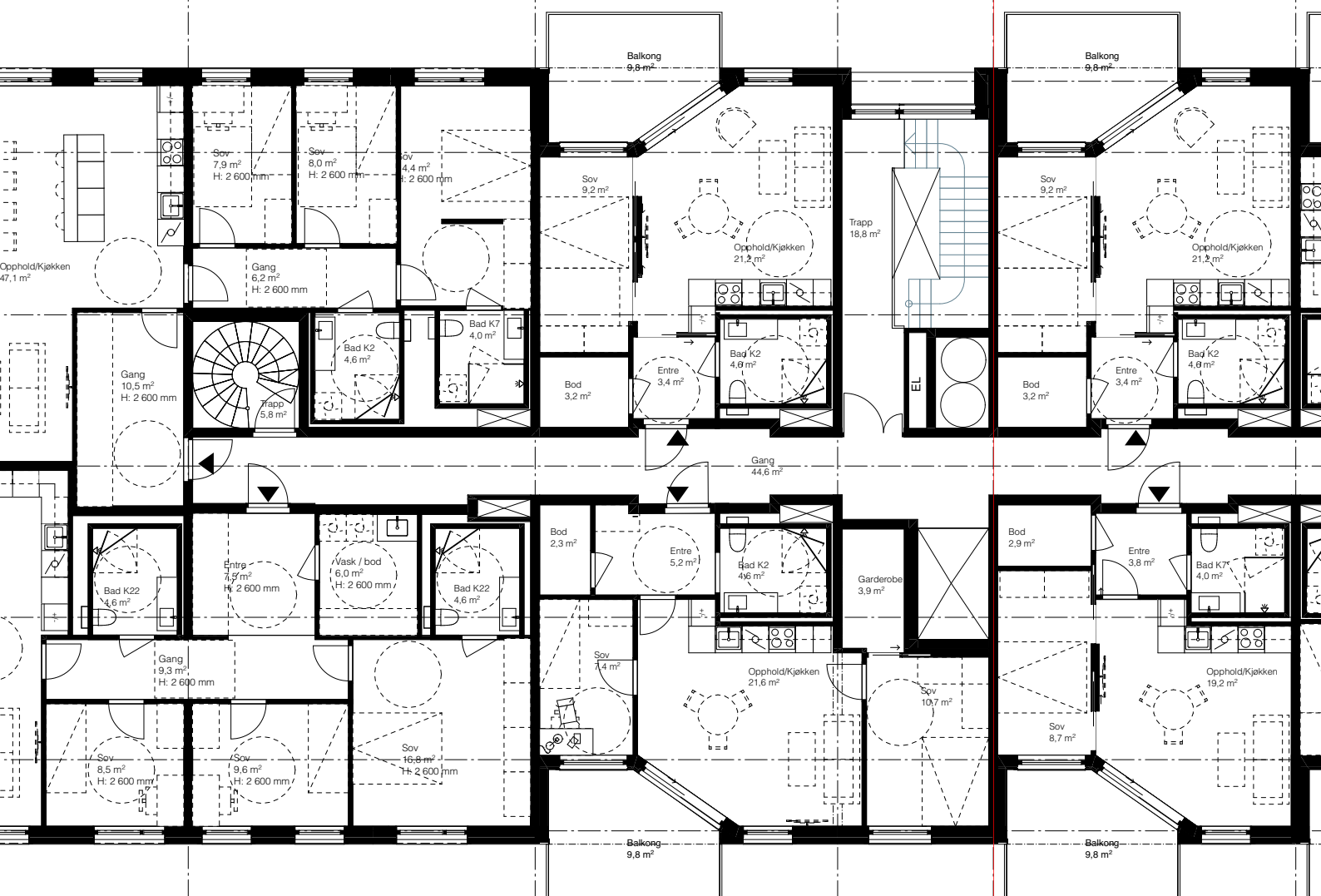
7 800

6 800

3 500

6 800

Snitt B



EF

EE

ED

EC

EB

H0406
132,8 m²

H0405
59,9 m²

H0404
41,7 m²

Snitt BV

VEDTEKTER

for

Langhus 1405 Terrasse Sameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 23.08.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Langhus 1405 Terrasse Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.07.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (fire boder) på eiendommen gnr. 107, bnr. 1158 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Uteareal i grunnen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal for boligseksjonene. Næringsseksjonen (bodene) har symbolsk eierbrøk 4 (1 for hver bod). Balkonger/terrasser/uteareal og boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Biloppstillingsplass i garasje – egen anleggseiendom

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (anleggseiendom). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Langhus 1405 Garasjesameie 2. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til varmt tappevann inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Langhus 1405». Langhus 1405 Sameie 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet driftsforening for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Langhus 1405 Sameie 3 har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet. Det tas forbehold om annen organisering av felles utomhusarealer, for eksempel tingsrettslig sameie eller på annen måte.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Langhus 1405" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på ca 250 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Langhus AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Langhus AS har som utbygger av eiendommen (gnr 107, bnr 867) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer, oppføring av bygningsmasse mv.. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Langhus 1405" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Langhus 1405".

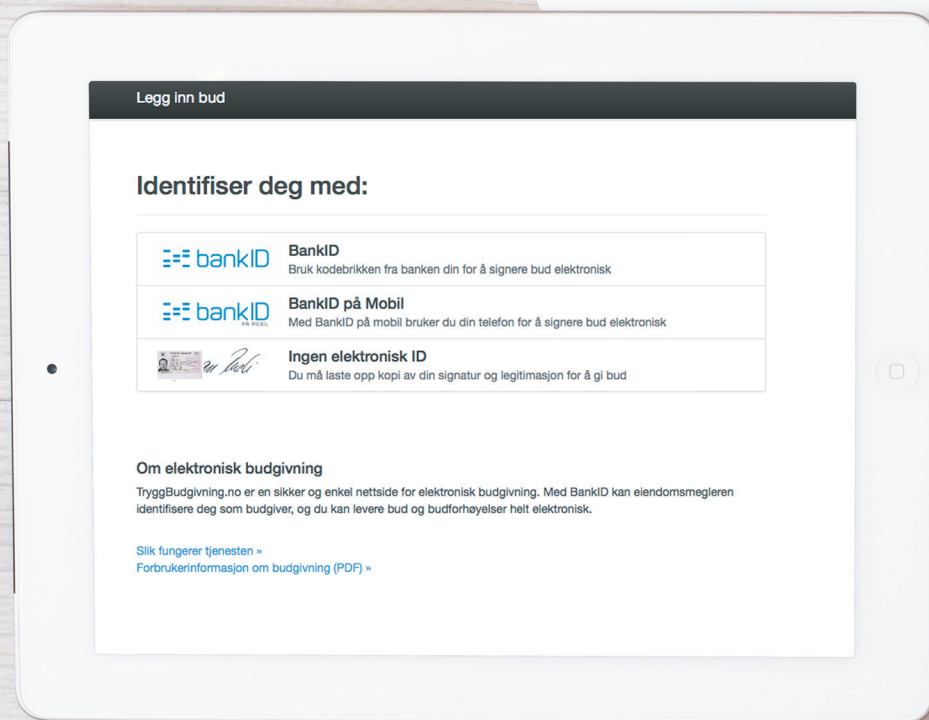
11-5 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-6 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266260/epunitabbm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no