

A square frame with a thick orange border is centered on the page. Inside the frame, the text "STUDIO II LILLESTRØM - KJELLER" is written in white, serif, all-caps font, centered both horizontally and vertically.

STUDIO II
LILLESTRØM -
KJELLER

Innhold

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

—

18

OM PROSJEKTET

10

INFORMASJON OM
LEILIGHETENE



STUDIO II

Nyoppussede arealeffektive leiligheter med 2 store felles takterrasser -
Treningsstudio - Selskapslokaler - Aktivitetsrom.

BRA-I// BRA-I TIL

17-35 kvm.

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Borettslag

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra 1. 890 .000

til 3. 250. 000

6

Omkostninger studioleilighetene

9 900,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

29 700,- (Kjøps- og stiftelses omkostninger)

5 000,- (Andelskapital)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

45. 600,- (Omkostninger totalt)

Omkostninger To-roms leiligheter

9 900,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

39 850,- (Kjøps- og stiftelses omkostninger)

5 000,- (Andelskapital)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

55. 750,- (Omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler

Steinar Gundersen

Prosjektmegler/ Eiendomsmegler

MNEF

tlf. 90 55 96 43

steinar.gundersen@privatmegleren.no

PrivatMegleren Nyeboliger Romerike

2004 Lillestrøm

NERO Eiendomsmegling AS

Org. nr 985403368





Prosjekt hovedoppdrag

Eier

H-2 Eiendom AS

Betegnelse

Andeler i Åråsen Borettslag med Org nr. 929964950 i Lillestrøm kommune

Byggeår

2002 / modernisert 2023

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING

Bebyggelse

Beskrivelse av bebyggelsen

Studio 11 består av ett bygg med to fløyer på 7 etasjer med felles inngangsparti. Det er totalt 229 leiligheter. Bygget har 1 heis.

Bygningsmassen holder teknisk standard fra byggeår (2002) og har blitt overflateoppusset i 2022/2023.

Bebyggelsen ligger på en selveiet tomt på Kjeller / Åråsen i Lillestrøm kommune.

I kjelleretasjen er det et stort treningsrom, fellesvaskeri, et stort felles sykkelrom, 2 seksjoner med boder + div. tekniske rom.

Fjernvarmeanlegg med fordelingsrør i fyrrom.

Det er 2 takterrasser på hhv. ca. 62 kvm. og 95 kvm i 7 etg.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2002.

Hentet fra tilstandsrapport: Bygget er oppført i 2002 og er med det ca. 22 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår, dette gjelder også felles bygningsdeler. Bygget er oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Og følgelig så tilfredstiller den enkelte leilighet ikke lydkravet i henhold til TEK 17. Toalettene er i fra byggeår og mange av toalettene har krakelering i porselenet.

GRUNN / FUNDAMENTER - GULVKONSTRUKSJONER / DEKKER

Grunnen består av leire og antatt kultede steinmasser. Kjelleretasjen, de støpte sålene, grunnmurene og etasjeskillene er av plassbygget betong fra byggeår. Betong-/hulldykker i etasjeskiller.

YTTERVEGGER / FASADE

Betongkonstruksjoner og trebindingsverk med utvendig teglstein som forblending.

TAK / TAKTERRASSER / TAKTEKKING

Flate tak-konstruksjoner av tre og betong med underliggende isolasjon. Taktterrassen har ny membran og nye fliser.

VINDUER

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer (mot toglinje) med ekstra 1 lags glass for støydemping.

FELLES YTTERDØRER

Felles inngangsdører med aluminiumsrammer og 2 lags isolerglass, samt felles dør til terrasser med 2 lags

isolerglass.

DØR TIL LEILGHET

Malt glatt lyd-/brannklassifiserte dør. Dører tilfredsstiller ikke dagens krav til lyddemping.

INNGANGSPARTI / GANGSONER

Felles inngangsparti med adkomst fra 2 sider. Flislagt inngangsparti og betongtrapper mellom etasjene. Det er lagt nye tepper i korridorer. Systemhimling og betongelementer i innvendig tak. Alle malbare overflater er nymalte. Felles postkasse-område i inngangsparti.

ANDRE FORHOLD

Det er utfordringer med vanninntregning i hele kjeller hvorav midtseksjonen er mest utsatt. Årsaken er sammensatt, hvor vedvarende høy grunnvannstand i området, kombinert med flom ved mye regn medfører høyt vanntrykk mot bygningskroppen. Videre har situasjoner med stort regnfall og derav økt mengde overvann tiltatt de senere år. Grunnvannspumper og ev. bruk av lensepumper skal normal løse utfordringen, men i utsatte situasjoner opplever man at dette ikke er nok. I området Kjeller/Lillestrøm er det for det meste leire i grunnen hvor smelte-/regnvann samles og blir "stående" grunnet dårlig gjennomstrømning i dette (Permeabilitet). Det antas også at det er underdimensjonert kommunalt avløpsnett for overflatevann i området. Dette vil ikke bli utbedret før salg. For å forhindre skader på gjenstander som lagres i kjellerboder anbefales at man ikke lagrer gjenstander på gulvet i bodene.

Lillestrøm kommune har i 2024 gitt flere unntak fra dagens tekniske krav (TEK17). Dette gjelder i hovedsak krav til energieffektivitet og flere krav knyttet til tilgjengelige boenhet (universell utforming)

Calliganlegget i bygget er oppgradert til Unlock, dette gjør at man kan styre fellesinngangsdør med mobilen. Det gamle calling anlegget vil ikke bli fjernet.

Arealer og fordeling pr. etasje

BRA-i: 17 kvm i ett-roms Studieleilighetene og 35 kvm i 2-roms leilighetene.

Følgende rom utgjør BRA-i:

Studieleilighetene: Stue med kjøkken og bad inkl sjakt.

To- roms leilighetene: Stue med kjøkken, soverom og bad inkl sjakt.

Arealet inkluderer leilighetens innvendig sjakt for rørføringer

BRA-e utgjør bod i kjeller på 1 kvm.

Totalt BRA ett roms 18 kvm., to roms 36 kvm.

Planløsning

Studieleilighetene inneholder: Stue med kjøkken og bad.

To roms leilighetene inneholder: Stue med kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer alle leilighetene en bod i kjeller.

Fellesarealer

Takterrasser:

Som beboer i Studio 11 får tilgang til to solrike takterrasser, hvor du nyter din morgenkaffe eller slapper av etter en travel dag. Terrassene er møblert med vedlikeholdsfrie møbler og er delt inn i flere soner.

Førsteklasses Treningsstudio i kjelleren:

Flott treningsstudio i kjeller med tilliggende lounge hvor man kan slappe av etter endt treningsøkt.

Selskapslokaler:

Enten det er en feiring, en sammenkomst med venner, eller en viktig begivenhet, Studio 11 sine selskapslokaler er det perfekte stedet å samles.

Aktivitetsrom:

Slipp løs din indre konkurranseånd i vårt aktivitetsrom, komplett med bordtennis, spill og mer. Enten du søker en avslappende kveld med familie eller litt moro med venner, er det alltid noe å glede seg over her.

* Alle illustrasjoner av fellesrom er kun men å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med varmekabler på baderomsgulvet. I andre rom er det radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er felles avtrekk fra bad og mekanisk

avtrekk fra kjøkken, styrt av kjøkkenventilatoren. Oppholdsrommene har tilluft fra frisklufts ventiler.

Parkering / Garasje

Borettslaget disponerer 41 parkeringsplasser på egen eiendom, Årassvingen 11. I tillegg leier borettslaget ca. 20 p-plasser på naboeiendommen Rolf Olsens vei 22. Borettslaget leier ut rett til biloppstilling på p-plassene til de andelseierne som ønsker å disponere p-plass til en kostnad av kr. 500,- pr.mnd. De som leier p-plass disponerer ingen fast plass, men retten til å parkere dersom det er ledig plass. Borettslaget har inngått avtale med bildelingstjeneste i fra HYPE.

Se forøvrig borettslagets parkeringsvedtekter.

Fellesareal / Hage

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Privatmegleren. Velkommen til visning!

Beskrivelse av Eiendom / Fellesarealer

Eiendommens totale areal er på 3 116,1 kvm. Eiet tomt. Organisering av boligene er borettslag. Tomten består av privat vei/ fellesvei, noe grøntområder, hellelagt gangvei og parkeringsplasser.

Tilliggende fasiliteter

Eiendommen har 5/22 i realsameiet Gnr.29 Bnr.968, som er grøntområdet mellom Studio 11 og Åråsen Hage

Boligsameie.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Servitutter / rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter. Disse vil følge eiendommen. Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

2014/870134-1/200 Bestemmelse om veg 10.10.2014
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1132
Kan ikke slettes eller endres uten rettighetshavers samtykke
Forklaring: Bestemmelse om adkomstrett for renovasjon og brannvesen.

2014/870134-2/200 Best. om adkomstrett 10.10.2014
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1131 Snr:1-51
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1132
Forklaring: Bestemmelse om adkomstrett for renovasjon og brannvesen.

Kan ikke slettes eller endres uten rettighetshavers samtykke

2011/183787-1/200 Bruksrett 07.03.2011
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1130
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1132
Forklaring: Bestemmelse om rett til å bruke området til uteaktiviteter som lek, ballspill, sykling, soling, grilling mv.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3030-29/1131/0/1-51
Rettigheter i eiendomsrett

2011/845280-1/200 Bestemmelse om bebyggelse 17.10.2011
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:968
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1130
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1132
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Eiendommene som grenser inn til felles parsell gnr 29, bnr 968 plikter å opparbeide takflaten på bygningsmassen i samsvar med utomhusplan som ligger i denne erklæringen.

Rettigheter på 3030-29/968
Rettigheter i eiendomsrett
2016/12830-1/200 Best. om adkomstrett 07.01.2016
rettighetshaver:Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1130
Forklaring: Bestemmelser angående rett til adkomst og innkjøring til parkeringsareal

Felleslånet på kr 11.000.000,- til Obos banken vil bli tinglyst med et pantedokument på borettslagets eiendom.

Grunnboken og servitutter kan sees hos megler eller sendes på mail etter ønske.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.
Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.
Eiendommen har tilknytning til privat vei.
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting (inkl i felleskostnadene).

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for for bruksendring av boligbebyggelse fra studentboliger til boliger datert 19.09..2024 ifg Lillestrøm kommune.

Verdi ved skattefastsetting

Formuesverdien på eiendommen er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien er ulik for primærbolig og sekundærbolig. For primærbolig (der boligeier er folkeregistrert pr 1. januar) utgjør formuesverdien 25% av kvadratmeterprisene og 90 % for sekundærboliger (alle andre boliger).

Reguleringsforhold

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan

for del av Åråsen, vedtatt 16.06.1999 følger vedlagt.
Området er disponert til følgende formål:
Område for boliger (blokkbebyggelse), Felles adkomstvei, felles gang-/sykkelvei.

I flg. temakart "mulighet for marin leire" datert 30.04.2022 ligger deler av sameiets tomt i et område med stor fare for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense. Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker. Kartet viser at bygget ligger i et område under marin grense.

I flomsonekartet er bygget merket (se kart i vedlegget) da det vil være utsatt ved intenst lokalt regn eller ved tette kulverter.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Borettslag

Beskrivelse av borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler og budsjett.

Sikringsfond

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Åråsen Borettslagt er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett for medlemmer / styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.
Det kreves styregodkjennelse av ny eier.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad

Oppvarming og strøm er inkludert i felleskostnadene.

Andre faste løpende kostnader

Felleskostnader studioleilighetene kr 2498,- pr. mnd.
Felleskostnader to-roms leilighetene kr 3686,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, oppvarming, strøm, bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd, trappevask, renter og avdrag på fellesgjelden, snøbrøyting osv

Oppgitte felleskostnader er beregnet ut ifra forbruk i 2021/22 da leilighetene sist var bebodd.
Felleskostnader påvirkes av strømpriser og generell utvikling i kostnader. På bakgrunn av dette må det forventes endring i felleskostnadene i fremtiden.

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.

Andre faste utgifter:

Leie av vaskemaskin i kjeller - kostnad etter eget forbruk.
Innboforsikring.

Telia er valgt som leverandør av bredbånd/fiber, det leveres 100 mb. linje inkludert i felleskostnadene.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene på de usolgte boligene.

Andel fellesgjeld / formue

Andel fellesgjeld pr. andel utgjør kr 48 035,- pr. 13.03.2024.

Andel fellesgjeld og evt. formue overtas av kjøper.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Spesifikasjon av lån

Borettslaget har i disse dager tatt opp et felleslån i Obos banken

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 13.03.2024: 5,96 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 25 år

Saldo pr. 13.03.2024: 11 000 000,-

Saldo pr. andel: 48035,-

Det er ikke individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Diverse

Selger forbehold

Selger tar forbehold om at de kan endre prisene på usolgte boliger.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det står en oljefyr i kjelleren og det opplyses at nedgravd oljetank er fjernet.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven § 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett- opp og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden de er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i § 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleie godkjennes.

Konsesjon / Odel

Det hefter ikke konsesjon/ odel på eiendommen.

Sammendrag fra selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen, men opplyser om følgende.

Badene er i fra byggeår (2002), det er byttet baderomsinnredning, nye dusjvegger og lys over speil i 2023. Dette er utført av SBA. Tidvis problemer med vanninnsig i kjeller. Komplettering av el- anlegg i de ulike leilighetene i 2023 Utført av elektrikerfirma Selskapet Abot.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpsforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Kjøpsforsikring fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning. Les mer om Kjøpsforsikring i vedlagte materiell.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring,

interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag utgjør kr 25.000,- eks. mva. pr. enhet. Oppgjørskostnad kr 3500,- eks. mva. pr. enhet.

Vedlegg til Salgsoppgaven

Plantegning
Tilstandsrapport pr. leilighet
Tilstandsrapport for bygningen
Egenerklæringsskjema selger
Energiattest

Husordensregler
Stiftelsesdokument for Borettslaget
Budsjett for Borettslaget
Vedtekter for borettslaget
Vedtekter for parkering
Reguleringsbestemmelser
Kommuneplan
Matrikkelrapport
Eiendomskart
Ferdigattest
Kommunale gebyrer
Hyre- info
Kjøpsforsikring
Løsøre og tilbehør
Budskjema





Om prosjektet

Studio - leilighetene:

STUE OM DAGEN, SOVEROM OM NATTEN

De fleste studioleilighetene har en spesialtilpasset skapseng med integrert sofa og klesskap i stuen - noe som utnytter arealene på en optimal måte.

KJØKKEN OG STUE

Lekkert HTH kjøkken, spesialtilpasset hver enkelt leilighet. Innredningen har glatte fronter med skap, takforing, samt ledlys-list under overskap. Benkeplaten er i laminatutførelse og har nedfelt kum. Det er montert ny integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator over kokesone og kjøleskap, alt fra Electrolux.

Kjøkkenet leveres i hvit, grå eller brun utførelse - kontakt megler vedrørende valg av leilighet og tilhørende kjøkkentyper.

En lys og tiltalende stue med åpen kjøkken-løsning skaper en fin atmosfære og god rom-følelse. Veggene er nysparklede og malt i en lekker, nøytral gråfarge som passer godt til det nylagte en-stavs laminatgulvet.

NB: Det er ikke sparklet og malt bak radiatorene.

BAD/WC

Badene er flislagt med lys grå fliser på gulv og hvite fliser på vegg. Badene er fra byggeår (2002), men det er foretatt oppgraderinger i form av ny foldedør i glass til dusjsone, nytt.t LED lys over speil og ny baderomsinnredning. Videre har rommet vegg-montert toalett og varmekabler i gulv fra byggeår.

Det mangler synlig overløp fra vegghengt toalett. Stedvis elde, slitasje, krakelering m.m. Bad er av typen baderomskabiner (ikke plassbygget) og det er derfor ikke gjort hulltagning. Badet er eldre, oppussing/rehabiliteringer kan påregnes.

2-roms-leilighetene

KJØKKEN OG STUE

Lekkert HTH kjøkken, spesialtilpasset til hver enkelt leilighet. Innredningen har glatte fronter med skap, takforing, samt ledlys-list under overskap. Benkeplaten er i laminatutførelse og har nedfelt kum. Det er montert ny integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator over kokesone og kjøleskap, alt fra Electrolux.

Kjøkkenet leveres i hvit, grå eller brun utførelse - kontakt megler vedrørende valg av leilighet og tilhørende kjøkkentyper.

En lys og tiltalende stue med åpen kjøkken-løsning skaper en fin atmosfære og god rom-følelse. Veggene er nysparklede og malt i en lekker, nøytral gråfarge som passer godt til det nylagte en-stavs laminatgulvet.

NB: Det er ikke sparklet og malt bak radiatorene.

BAD/WC

Badene er flislagt med lys grå fliser på gulv og hvite fliser på vegg. Badene er fra byggeår (2002), men det er foretatt oppgraderinger i form av ny foldedør i glass til dusjsone, nytt LED lys over speil og ny baderomsinnredning. Videre har rommet vegg-montert toalett og varmekabler i gulv fra byggeår.

Det mangler synlig overløp fra vegghengt toalett. Stedvis elde, slitasje, krakelering m.m. Bad er av typen baderomskabiner (ikke plassbygget) og det er derfor ikke gjort hulltagning. Badet er eldre, oppussing/rehabiliteringer kan påregnes.

SOVEROM

2-roms leilighetene har et koselig og romslig soverom som er sparklet og malt i samme farge som i stuen. Det er god plass til garderobeskap på soverommet. Det leveres ikke garderobeskap. Sammendrag fra tilstandsrapporten med tilstandsgrader.

Takstmannen vurderer eiendommens tilstandsgrad fra 0-3, der 0 er best og 3 er dårligst. TG IU brukes der det ikke er undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

NB: Se tilstandsrapport som ligger vedlagt i vedleggene til hver enkel leilighet for en mer detaljert og teknisk beskrivelse, samt for mer info vedrørende begrunnelse for tilstandsgradene og anbefalte tiltak.

Sammendrag av tilstandsgrader for bygget:

TG3:

- Drenering.

TG2:

- Grunn/ fundamenter.

- Yttervegger/ fasade.

- Gulvkonstruksjoner/dekker

- Vinduer.

- Felles ytterdører.

- Inngangsparti og gangsoner.

- Heis.

TG:IU:

- Tak/terrasser/taktekking.

Sammendrag av tilstandsgrader for studioleilighetene:

TG2:

- Varme.
- Ventilasjon.
- Våtrom generelt.

TG: IU:

- El generelt.

Sammendrag av tilstandsgrader for 2-roms:

TG2:

- Varme.
- Ventilasjon.
- Våtrom generelt.

TG: IU:

- El generelt.

[illegible]This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

















