

The image shows a bright, minimalist dining room. In the foreground, a round white table is surrounded by grey upholstered chairs. On the table, there are two white ceramic vases: a small one with white flowers and a taller one with orange and green dried floral arrangements. To the right, a large window with a white frame looks out onto a building with horizontal siding. The wall is a light, neutral color. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

Søndre Mohagen 80, 2016 FROGNER

**Pen 3-roms selveier i 2. etasje med
parkeringsplass | Nydelig, solrik
balkong | Kort vei til servicetilbud
og marka**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 37 000,-
Omkostn.: Kr 79 770,-
Total ink omk.: Kr 3 216 770,-
Felleskostn.: Kr 4 003,-
Selger: Kristoffer Bakken Andersen
Benedicte Andrine

Thomassen Hagen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 51/55 kvm
Tomtstr.: 3202 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 103
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1206250038

Pen 3-roms selveier i 2. etasje med parkeringsplass | Nydelig, solrik balkong

Aktiv Eiendomsmegling v/Vibeke Voksøy har gleden av å presentere en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Lindeberg i Lillestrøm kommune.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med entré med varmekabler i gulvet, åpen stue- og kjøkkenløsning, lekkert bad og to romslige soverom. I tillegg har boligen en stor balkong med gode solforhold samt privat parkeringsplass med opplegg for elbillader. Utebod gir ekstra lagringsplass.

Leiligheten ligger i et rolig og skjermet område med gode solforhold. Nabolaget er svært barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk, og har kort avstand til daglige fasiliteter. Boligfeltet grenser til skogen, som byr på flotte turmuligheter året rundt. I tillegg er det enkel adkomst til Oslo Lufthavn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e: 4 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3202 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er opparbeidet med plenarealer, lekeplass og asfalterte adkomstsparti.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på et rolig og veletablert boligfelt på Lindeberg i Lillestrøm kommune. Rolig og usjenert område med gode solforhold. Området anses å være meget barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Boligfeltet grenser til skogen og her fins flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Du finner tre barnehager i nærområdet, Lindeberg Fus barnehage, Frogner aktivitetsbarnehage og Brusletta barnehage. Til Lindeberg Fus barnehage er det gangavstand. Nærmeste skole er Frogner skole (1-10), som kun ligger en knappe 6 minutters kjøretur unna. Det er også et godt utvalg av videregående skoler i

nærliggende områder, hvor Lillestrøm videregående blir nærmeste VGS. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi Frogner Lillestrøm og Kiwi Kb Kløfta, som begge ligger i under 10 minutters kjøretid unna. For ytterligere servicetilbud har du kort vei til Romerikssenteret på Kløfta. Her finner du flere ulike dagligvarebutikker, blant annet Rema 100 og Meny, vinmonopol og en hyggelig café. Kløfta sentrum byr også på flere hyggelige lokale spisesteder. Det er heller ikke lange veien inn til både Lillestrøm og Strømmen.

Frogner kan også by på et bredt tilbud av sport- og fritidsaktiviteter. Flott idrettsanlegg og et godt utvalg av organiserte idretter hos Frogner IL. Ellers kan Frogner tilby gode sykkelstier, skiløyper og lysløype. Boligfeltet grenser til skogen og her fins flotte turmuligheter sommer som vinter. For de som er interessert i golf, ligger et fantastisk tilbud ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa.

Det er meget gode pendlermuligheter fra Lindeberg stasjon, som ligger en 18 minutters gangtur fra leiligheten. Fra Lindeberg går toget inn til Oslo, Lillestrøm og Drammen to ganger i timen, og bruker knappe 28 minutter inn til Oslo S. Det er også kun 20 minutters kjøretur til Oslo Lufthavn. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig og, men samtidig ha alle fasiliteter tilgjengelig!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Flermannsbolig på rekke i ett sameie- oppført i 2007, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak antatt tekket med papp og takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/gips med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmen og fotlister. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel på bad, kravet er 10mm. TG2

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. På parkeringsplassen 1 stk.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg medfølger en stor utvendig bod med rikelig lagringsplass.

Når du trer inn i boligen, møtes du av en lys og innbydende entré med tidløse fliser på gulvet. Her er det varmekabler som gir en lun velkomst, samt en plassbygd skyvedørgarderobe som sørger for god oppbevaringsplass. For ytterligere lagringsmuligheter følger en stor utebod med leiligheten.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og fremstår som både lyst og tidløst. Innredningen har glatte, malte fronter, stilige glassdetaljer og en laminert benkeplate som gir et moderne uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med hvitevarer, inkludert kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp, integrert mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass, samt rom for en mindre spisegruppe.

Stuen er romslig og luftig, med plass til en sofagruppe etter eget ønske. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Herfra har du direkte utgang til en stor og solrik balkong, hvor det er god plass til utemøbler og en hyggelig sittegruppe. Balkongen har en flott utsikt over nærområdet.

Badet er moderne og helfliset, med en stilren innredning fra 2018. Det inneholder servant med underskap og speil, en romslig dusjnise med skyvbare dører i herdet glass, samt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulvet og innfelte downlights som skaper en behagelig belysning.

Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, noe som gir en lys og luftig atmosfære.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Fliser og ny innredning på bad, ikke wc er gjort ved egeninnsats av forrige eier i 2018. Nye fliser og varmekabler i gang/ entré er gjort ved egeninnsats av forrige eier i 2018. Ny parkett i alle rom i er gjort ved egeninnsats av forrige eier i 2018.

Parkering

Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det er opplegg til el-billader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

528484

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på bad og entré og panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune. Se kommunens nettsider.

Formuesverdi primær

Kr 753 861

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 015 445

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

55/880

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drifts og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Kostnader til kabel-Tv fordeles likt mellom sameiene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 003

Andel Fellesgjeld

Kr 37 000

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har hatt advokatbistand vedrørende reseksjonering av sameiet. I den forbindelse opplyser styret at fellesgjelden vil øke grunnet kostnad til advokat. Det ble vedtatt på ekstraordinært generalforsamling 28/3-25 at det skulle tas opp lån for å betale advokatkostnaden. Dette betyr i praksis at fellesgjeld pr. leilighet går opp med kr 12.500,- (kr. 200.000/16 leiligheter=12.500,-) Lånet slås sammen med ett eksisterende lån og styret ser ingen grunn til å umiddelbart heve månedlig innbetalinger fra hver beboer. Ny fellesgjeld for seksjonen vil være ca. kr. 50 000,-.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Mohagen IV

Organisasjonsnummer

992 446 617

Om sameiet

Leiligheten er en del av Boligsameiet Mohagen IV. Sameiet består av 16 seksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet grenser til en skråning som er i bevegelse. Utbedring av denne skråningen kan bli en svært kostbar affære. Kommunen mener at alle som grenser til tomten har ansvaret for å utbedre. Selskapet har tatt kontakt med advokat. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: * OBOS01-98207802867 A Restsaldo: 212.868,- Restløpetid 4 år 3 md.
Flyt Rente (27.03.25) 7,60%

Lånummer: * OBOS02-98208112821 A Restsaldo: 243.794,- Restløpetid 3 år 6 md.
Flyt Rente (27.03.25) 7,50%

Lånummer: * 10B982-98207361151 A Restsaldo: 110.365,- Restløpetid 1 år 7 md.
Flyt Rente (27.03.25) 7,60%

Regnskap/budsjett

Det er for øyeblikket ikke vedtatt noen større vedlikehold, men det ventes å ta opp maling av fasaden på generalforsamlingen som holdes i juni.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 103, seksjonsnummer 15 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.06.2007 - Dokumentnr: 479732 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/880

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 28.09.2007.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg- verandaer datert 28.10.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen er regulert til reguleringsplan for "Mohagen Boligområde - del av eiendommene 94/1, 94/9 og 94/49", datert 17.10.2001.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

37 000 (Andel av fellesgjeld)

3 137 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

78 420 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 770 (Omkostninger totalt)
90 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 216 770 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 227 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 230 470 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 770

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 132 000

I tillegg kommer evt. eierskiftegebyr.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Line Stuve

Eiendomsmegler

line.stuve@aktiv.no

Tlf: 482 42 798

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

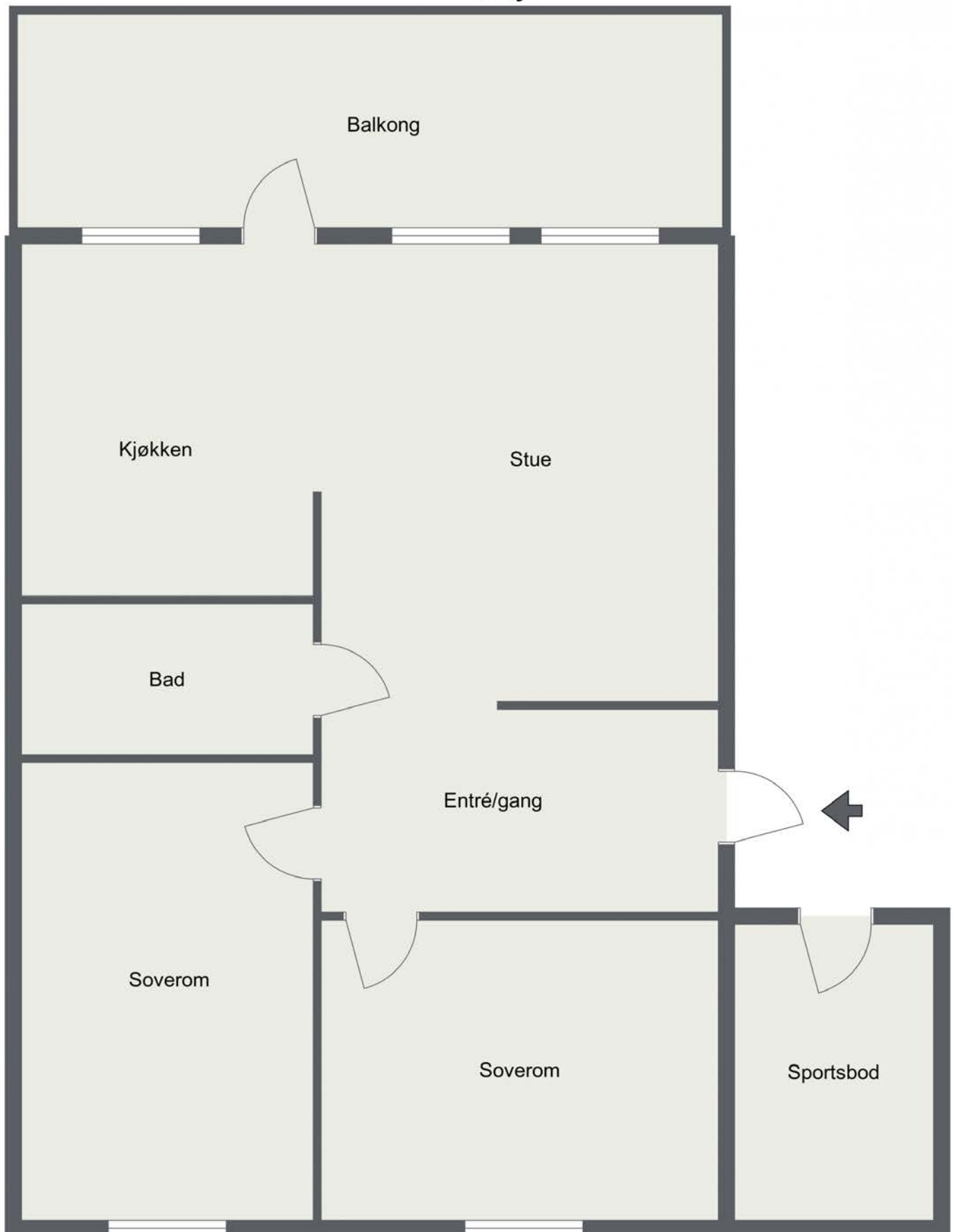
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

25.04.2025



2. Etasje





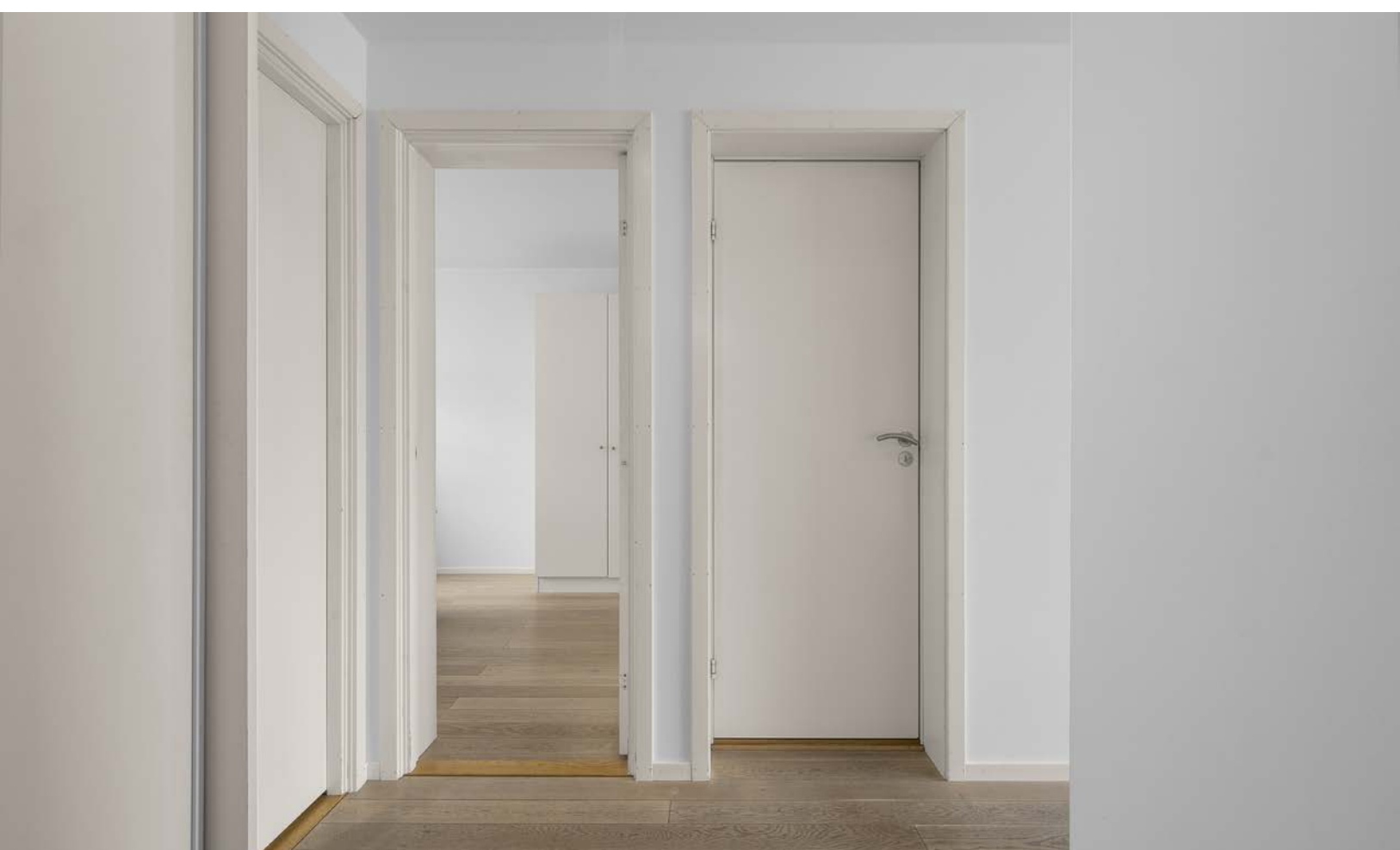










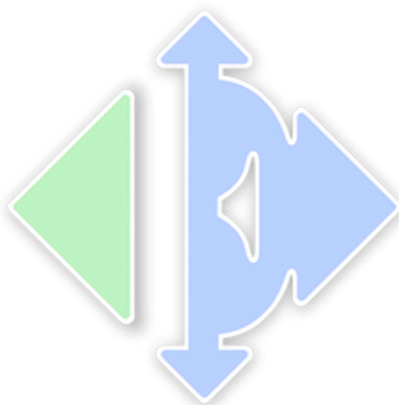






Vedlegg

Leilighet
Søndre Mohagen 80
2016 Frogner



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 25/04/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:294, Bnr: 103
Hjemmelshaver:	Kristoffer Bakken Andersen og Benedicte A Thomassen
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2007
Tomt:	Felleseie tomt 3 202 m²
Kommune:	3205 LILLESTRØM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristoffer Bakken Andersen og Benedicte A Thomassen
Befaringsdato:	10.04.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og grusvei inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig på rekke i ett sameie- oppført i 2007, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak antatt teknet med papp og takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: BOLIGSAMEIET MOHAGEN IV

Organisasjonsnr: 992446617

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 10.04.2025
- Egenerklæringsskjema 22.04.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 10.04.2025
- Midlertidig brukstillatelse 28.09.2027
- Samsvarserklæring utført av Moelven Elektro AS den 10.12.2007

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer i sin eiertid.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 003.- pr. mnd.

Inkluderer:

Ikke fremlagt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	51	4		15		
SUM BYGNING	51	4	0	15		
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

51m2.

2.etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e:

4m2.

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 51m².

2.etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-c: 4m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 55m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

2.etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2 og bad.

TBA: 15m².

2.etasje: Balkong.

P-rom: 51m².

2.etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1, soverom 2 og bad.

S-rom: 4m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Målt takhøyde på stue/kjøkken 2.36m.

Målt takhøyde på bad 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Da sportsboden ligger vegg til vegg med ledigheten er derfor sportsboden ført opp som en del av S-rom i denne rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 4m² med utvendig adkomst.

1 stk biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 8 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og i entre/gang, og panelovner i øvrige rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristoffer Bakken Andersen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

25/04/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt gips.

Bad (med innredning fra 2018) inneholder:

- Dusjnisje med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Mekanisk avtrekk plassert på vegg med styring fra kjøkkenventilator. Se punkt 6.3.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand. TG1
 Deler av WC skål er knust innvendig TG2, WC fungerte som normalt under funksjonstesten på befaringsdagen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Antatt flis på flis fra 2018 med varmekabler fra ukjent år.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men gulvet er mer eller mindre i vater fra toalett til servant. Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom 2) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips, og fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hviteware: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hviteware er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, dette anbefales. TG2

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. TG2

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand, det er ett lite hakk i kjøkkenfront ved stekeovn. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2 og stue:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, det er noen hull etter veggfester og bilder. Det er små merker på overflaten på parkettgulvet i stue/kjøkken del som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Utvendig bod er en del av sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i entré/gang, loftet fremstår i grei stand men det er noen synlige fuktskjolder på suplater (undertaket).

Loftet er en del av sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm i 2 etasje. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2007.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen funksjonssvikt.

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer. TG1

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking).

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer. TG1

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmen og fotlister. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong med adkomst via stue på 15m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 90cm.

Terrassebord og rekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Balkongen er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er ikke satt. TGIU

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk på bad.
- Stoppekran lokalisert i rørstokkskap på bad og stoppekran under oppvaskbenk på kjøkken.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.TG1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016 og 2007

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilerings igjennom vinduer, mekanisk ventilerings på bad og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel på bad, kravet er 10mm. TG2

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utsifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utsifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utsifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre/gang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 7 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Moelven Elektro AS den 10.12.2007 (dette er kun for deler av boliginstallasjonen).

Da hjemmelshaver fremlegger kun samsvarserklæring på deler av boliginstallasjonen eller ingen dokumentasjon på utført el-kontroll må det foretas en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest på leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2
Det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmer og fotlister. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel på bad, kravet er 10mm. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Andrine Thomassen Hagen	Kristoffer Bakken Andersen
Gateadresse	
Søndre Mohagen 74	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1206250038

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1206250038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Andrine Thomassen Hagen	6da286b8b79802b22d801c c153adbf228de73531	24.04.2025 09:03:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Andersen	bcab9e3c176c822adfe5121c d9d4606b0bab4c7a	22.04.2025 10:13:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250038

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

GENERALFORSAMLING/SAMEIEMØTE

ONSDAG 5. JUNI

Hei!

Generalforsamlingen holdes på parkeringsplassen den 5. Juni kl 18.00.
Vedlagt er agenda, kopi av årsregnskapet og årsberetningen
Vi håper at flest mulig kan komme.

Mvh

Styret

De som ikke kan komme selv kan gi fullmakt til at noen andre
representerer dem ved møtet.

FULLMAKT

Jeg(eier) _____ fra leilighet _____ gir herved

_____ fullmakt til å representere
meg på sameiemøtet i Søndre Mohagen sameie 4 den 5. Juni 2024.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Hegg	Søndre Mohagen 90
Styremedlem	Oliver Høyer	Søndre Mohagen 86
Styremedlem	Fredrik Campbell Pedersen	Søndre Mohagen 76

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke kontor men styreleder bor i søndre Mohagen nr 90 og kan nås der. Styreleder kan kontaktes på telefon 98 68 47 36, og e-post chrihegg@online.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Mohagen IV

Sameiet består av 16 seksjoner.

Boligsameiet Mohagen IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992446617, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

294 103

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Mohagen IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

I 2023 så ble styret ferdig med EI-bil lade prosjektet.

Fremtidige planer:

- Det må vurderes om vi trenger å male fasaden

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Investering i El-bil ladeanlegg er hovedgrunnen til at driftsresultatet er negativt. Investering og finansiering av dette anlegget ble besluttet i plenum på generalforsamling og er dermed en ventet kostnad.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Da vi endret leverandør av TV-anlegg/bredbånd så har vi redusert disse utgiftene betraktelig sammenlignet med 2022 noe som gjør at denne utgiften er halvert.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det er forventet at de faste driftskostnadene er uten store endringer, men da tendensen til at alt blir dyrere så venter vi at kostnaden vil gå noe opp i 2024. Det er per nå ikke vedtatt noen større prosjekt som vil øke kostandene, men dette kan endre seg om noe blir vedtatt på generalforsamlingen vi skal holde.

Større vedlikehold

Det er for øyeblikket ikke vedtatt noen større vedlikehold, men vi venter å ta opp maling av fasaden på generalforsamlingen som holdes i juni.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Mohagen IV.

Lån

Boligsameiet Mohagen IV har lån i OBOS-banken AS.

Det ble tatt opp lån for å finansiere EI-lade prosjektet

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET MOHAGEN IV
ORG.NR. 992 446 617, KUNDENR. 3790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnska p 2022	Budsjett 2023	Budsje tt 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	624 096	595 200	0	624 096
Andre inntekter		0	91 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		624 096	686 400	0	624 096
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 468	-2 468	0	0
Styrehonorar	4	-17 500	-17 500	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 095	-30 860	0	0
Konsulenthonorar	5	-2 550	-11 259	0	0
Drift og vedlikehold	6	-392 403	-156 191	0	0
Forsikringer		-109 619	-87 473	0	0
Kommunale avgifter	7	-186 498	-182 796	0	0
Energi/fyring		-22 620	-18 653	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-46 030	-92 838	0	0
Andre driftskostnader	8	-9 167	-8 464	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-820 950	-608 502	0	0
DRIFTSRESULTAT		-196 854	77 898	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 397	629	0	0
Finanskostnader	10	-46 360	-31 093	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 963	-30 464	0	0
ÅRSRESULTAT		-241 816	47 434	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		-241 816	0		
Reduksjon udekket tap		0	47 434		

BOLIGSAMEIET MOHAGEN IV
ORG.NR. 992 446 617, KUNDENR. 3790

BALANSE

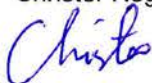
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 038	6 235
Kundefordringer		0	3 105
Forskuddsbetalte kostnader		5 141	95 072
Andre kortsiktige fordringer	11	7 045	0
Driftskonto OBOS-banken		83 001	78 899
SUM OMLØPSMIDLER		99 225	183 311
SUM EIENDELER		99 225	183 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-718 022	-476 206
SUM EGENKAPITAL		-718 022	-476 206
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	774 710	558 649
SUM LANGSIKTIG GJELD		774 710	558 649
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 015	12 400
Leverandørgjeld		4 317	88 277
Påløpte renter		5 126	191
Påløpte avdrag		13 080	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 538	100 868

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 225	183 311
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 3.5.2024

Styret i Boligsameiet Mohagen IV

Christer Hegg



Oliver Høyer



Fredrik C.
Pedersen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	624096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	624096

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 468
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 468
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 17 500.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-2 550

SUM KONSULENTHONORAR	-2 550
-----------------------------	---------------

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	-330
Drift/vedlikehold elektro	313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 091

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-392
	403

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

	-186
Kommunale avgifter	498

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186
	498

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 533
Andre fremmede tjenester	-409
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 235

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 167
----------------------------------	---------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	357
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	499
Andre renteinntekter	541
SUM FINANSINNTEKTER	1 397

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 719
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 719
Renter på leverandørgjeld	-922
SUM FINANSKOSTNADER	-46 360

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra Elway AS	7 045
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 045

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-440 000	
Nedbetalt tidligere	136 314	
Nedbetalt i år	38 894	
		-264 792

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023

-330 312

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

13 720

-316

592

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011

-800 000

Nedbetalt tidligere

545 037

Nedbetalt i år

61 637

-193

326

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-774

710

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 528484. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen vedtatt, men maling av fasaden blir et punkt på generalforsamlingen.

Vedtekter for

Boligsameiet Mohagen IV

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Mohagen IV. Sameiet som består av 16 seksjoner opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 94 bnr 103 ligger i **Sørum kommune** og er et sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.06.2007. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og all deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2 Husordensregler

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser ovenfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

5.1

Videre har sameier ansvar for vedlikeholdet av sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

5.2

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påvholder sameierne i felleskap (sameiet)

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Fellesskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for deres del av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Fellesskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Dok skal kostnader til kabel TV fordeles likt mellom sameiene.

Eventuelle kostnader forbundet med pipe og peis skal belastes de seksjoner som har pipeløp.

6.1

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

7 Ansvaret utad

For sameierenes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7.1

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

7.2

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarea ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9 sameiemøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møte og om siste frist for innleiving av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameierens eketefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameieren på forretningsføreren kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertalskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtaktene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene liket, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendoms som går ut over vanlig forvaltning.
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksintresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærtstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet

Det ordinære sameiemøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) velge styreleder når lederen er for valg
- 5) velge styremedlemmer som er på valg
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10.2

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i sameiemøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer (inkl. varamedlemmer). Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene må være sameiere og bo i sameiet for å holde verv. **1)**

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 3 av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene)

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtes avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

11 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esi paragraf 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf esi paragraf 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår

skal legges frem i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne reglen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker)

Oppdateringer:

1) Styremedlemmene og varamedlemmene må være sameiere og bo i sameiet for å holde verv
Vedtatt på generalforsamling 28/10-08

Romerike Eiendomsmegling AS

Aktiv avd. Råholt
v/Line Stuve

Ordre 8400128

3790/12

27.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 3790, Boligsameiet Mohagen Iv
Organisasjonsnr: 992.446.617
Eier: Kristoffer Bakken Andersen Benedicte Andrine T. Hage
Leieobjekt: 12
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Søndre Mohagen 80, 2016 FROGNER
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (27.03.25)
* OBOS01-98207802867 A		212.868,-	4 år 3 md.	12		Flyt	7,60%
* OBOS02-98208112821 A		243.794,-	3 år 6 md.	12		Flyt	7,50%
* 1OB982-98207361151 A		110.365,-	1 år 7 md.	12		Flyt	7,60%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.003,- pr. md.

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

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent: annette.haugen.johansen@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Christer Hegg Søndre Mohagen 90, 2016 FROGNER, e-post: sondremohagen4@styreverrommet.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører 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: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- 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 videreføres 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.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



Sorum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Romerike Arkitekter AS
Postboks 166
2151 ÅRNES

Deres ref. :
Vår ref. : 15709/07 HBALT
Saksbehandler : Hans Olav Balterud
Arkivkode : 94/103
Arkivsaknr. : 06/4762
Dato : 28.09.2007
Gradering :

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 i bruk:

TILTAK: ... 2 stk Nybygg Boligblokk på 2 etasjer
TILTAKETS ADRESSE: ... Søndre Mohagen 74 -104
ANSVARLIG SØKER: ... Romerike Arkitekter AS
TILTAKSHAVER: ... Sandum Prosjekter AS

SAKSNR: 124/07
EIENDOM: 94/103

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, bygg 10 og 11. Brukstillatelse ble behandlet 25.09.07, men i vedtaket ble det ved en inkurie angitt feil adresser for tiltaket.

Brukstillatelsen omfatter adressene Søndre Mohagen 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102 og 104

Følgende gjenstående arbeider må være utført innen:
Opparbeidelse av utomhusområder iht vilkår i tillatelse:
Opparbeidelse av lekeplass iht vilkår i tillatelse
Sluttrapport for avfallshåndtering
Øvrige mangler

Tidsfrist:
01.11.2007
01.11.2007
30.05.2008
30.05.2008

Når arbeidet er utført skal søker anmode om ferdigattest.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er

Postboks 113
1921 Sørumsand

Sentralbord: 63 82 53 00
Faksnr.: 63 82 64 44
Direkte innvalg: 63 82 54 96

Bankgiro: 1624 09 05004
Org.nr.: 942645295 MVA

www.sorum.kommune.no
E-post: postmottak@surum.kommune.no

9. Utomhusarbeider med opparbeidelse av plen og grøntanlegg er belagt med ansvar og kontroll
 10. Innsendt avfallsplan vil bli behandlet i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse

Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket gis til:

SØK *Romerike arkitekter AS, tiltakskl 2 – sentralt godkjent*

Øvrige søknader om ansvarsrett vil bli behandlet i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93, 93b, og 98, samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Protester/bemerkninger:

Et 20-talls av sameierne av eiendommen gnr 94 bnr 95 har protestert mot at siste byggetrinn påbegynnes før tidligere byggetrinn er avsluttet. Det vises til en rekke mangler ved tidligere byggetrinn samt avvik fra reguleringsplan

Ansvarlig søkers kommentar til protester:

Søker kan ikke se at protesten har relevans for det omsøkte tiltaket og ser ingen grunn til å kommentere dette nærmere

Kommunens kommentar til protester:

Kommunen kan ikke se å ha hjemmel for å stanse et nytt byggeprosjekt på det grunnlaget som naboene hevder. Med hensyn til manglene som er påpekt i forbindelse med tidligere utbygginger, vil kommunen vurdere videre oppfølging av dette i tilknytning til det enkelte byggetrinn.

1.2. Spesielle forhold:

Tiltaket er omsøkt i ett-trinn. Tiltaket er imidlertid ikke tilstrekkelig avklart for igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før disse kravene er oppfylt, jf pbl § 95a nr 2. Søknaden godkjennes derfor med rammetillatelse.

Tiltaket er omsøkt under gnr/bnr 94/83. Det aktuelle området ble utskilt som egen tomt gjennom midlertidig forretning av 21.12.06. Rett betegnelse for eiendommen er etter dette gnr 94 bnr 103.

1.3. Byggetomten:

Eiendommen er beliggende et område med registrerte kvikkleireforekomster. Bygningene tilknyttes offentlig ledningsnett. Dette gjelder også takvann. Det er vist terrengbearbeidelse med både utgraving og oppfylling med masser.

1.4. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr 140 for Mohagen boligområde, stadfestet den 17.10.01 med siste endring av 17.02.06. Det angjeldende delfeltet B6 er avsatt til byggeområde for leilighetsbygg med tillatt grad av utnyttning på inntil 35% BYA.

1.5. Uttalelser fra annen myndighet:

Saken er forelagt for Sørums Kommunalteknikk KF som har uttalt følgende:

"Utvendige stoppekraner og stakepunkt til hver leilighet må vises på tegning eller kart."

Ledningsnettet er dimensjonert slik at takvann kan føres inn på hovednettet.

ROAF har akseptert den viste løsningen for plassering av avfallsbeholdere i brev av 28.11.06.

1.6. Kommunens kommentarer til uttalelser:

Revidering av tegningsmaterialet settes som vilkår for igangsettingstillatelse.

1.7. Estetiske krav:

Tiltaket synes å ha en grei estetisk utforming i forhold til seg selv og til omgivelsene og slutfører delfeltet med samme utforming som tidligere oppført leilighetsbygg.

Utomhusområdene må imidlertid bli satt i stand slik vedlagte planer viser.

1.8. Ansvar og kontroll:

Geoteknisk prosjektering og kontroll:

Etter godkjenningforskriften § 4 nr 2 må foretak som godkjennes for ansvarsrett være registrert i foretaksregisteret eller enhetsregisteret. Foretaket Grunn-Teknikk AS, org.nr 921004370 og som innehar sentral godkjenning, er ikke lenger et registrert foretak. Foretaket Carl Chr. Gulliksen, org.nr 989868578 innehar ikke sentral godkjenning. Foretaket må således søke om lokal foretaksgodkjenning med tilhørende dokumentasjon.

Utomhusarbeider:

I henhold til reguleringsbestemmelsen er det innsendt utomhusplan som viser plen og hekk/trær langs fasadene mot fellesareal. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal felles grøntområder uten eksisterende vegetasjon jordkles, tilsås og beplantes. Opparbeidelsen av grøntområdene er imidlertid ikke belagt med ansvar og kontroll. Dette må gjøres før igangsettingstillatelse kan gis.

Fastsettelse av kontrollform:

Kommunen varslet i brev av 22.12.06 at det ville bli stilt krav om uavhengig kontroll av grunnmur- og pussarbeider samt for tømmerarbeider. Moelven Byggmodul AS henvendte seg etter dette til saksbehandler pr telefon og gjorde det klart at foretaket ikke ville akseptere et slikt krav uten nærmere begrunnelse.

Etter pbl § 97 nr 1 skal kommunen *"påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven."* og videre i tredje ledd at kontrollen *"utføres helhetlig og planlagt etter en kontrollform godkjent av kommunen"* Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak, hvilket innebærer at disse to kontrollformene er sidestilt.

Saksbehandlerforskriften § 30 annet ledd gir nærmere anvisninger for hva som skal legges til grunn ved valg av kontrollform. Valg av kontrollform på dette tidspunktet er en prosessledende avgjørelse og regnes dermed ikke som et enkeltvedtak som kan påklages.

"Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på kontrollforetakets kvalifikasjoner og gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad, konsekvenser ved feil eller mangler og andre forhold ved tiltaket."

Grunn- og terrengarbeider:

Geoteknikk er definert som et viktig og kritisk område, jf innsendt kontrollplan datert 05.01.07

I vårt brev om fastsettelse av kontrollform av 22.12.06 fant vi ikke å kreve uavhengig kontroll for grunn- og terrengarbeider. Carl Chr. Gulliksen har imidlertid sendt inn søknad om ansvarsrett for KUT av grunn- og terrengarbeider som innebærer uavhengig kontroll. Før igangsettingstillatelse gis, ber vi om en redegjørelse for grensesnittet for kontrollen av dette fagområdet.

Mur- og pussarbeider:

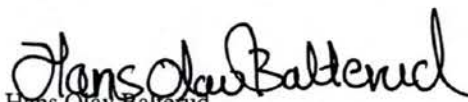
Etter en helhetlig vurdering finner kommunen at uavhengig kontroll for mur- og pussarbeider vil være den kontrollformen som i dette tilfellet er best egnet til å sikre at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Det vises til tidligere gjennomføring av tilsvarende prosjekt med samme kontrollform, manglende sentral godkjenning for foretak et TSL mur samt til nå innsendt søknad om ansvarsrett fra PentaCon for KUT av dette fagområdet.

Tømrerarbeider:

Foretaket Moelven Byggmoduler AS har vært tildelt kontrollansvaret for utførelsen ved byggetrinn 3 og 4 og innehar sentral godkjenning. Kommunen har mottatt klager og henvendelser fra byggetrinn 4 og rapport fra AS Bygganalyse på vegne av sameiet som blant annet konkluderer med at *"tømrerarbeidet som er utført på ferdige monterte moduler gir inntrykk av dårlig håndverkmessig standard"*

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet til at uavhengig kontroll for tømrerarbeidet er den kontrollformen som i dette tilfellet er best egnet til å sikre at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Med hilsen


Hans Olav Balterud
Avdelingsingeniør

Vedlegg:

Orientering fra Sørums Kommunalteknikk KF

Kopi til:

Sandum Prosjekter AS, Postboks 7169, Majorstua, 0307 OSLO
Kine Beate Wang, Søndre Mohagen 52, 2016 Frogner
Anita Larsen, Søndre Mohagen 4, 2016
Gun Olafsen, Søndre Mohagen 14, 2016
Rune Fossdal, Søndre Mohagen 30, 2016
Atle Nybakken, Søndre Mohagen 58, 2016
Kathrine Malvik, Søndre Mohagen 86, 2016
Thomas Lie, Søndre Mohagen 82, 2016
Kjersti Borghagen, Søndre Mohagen 60, 2016
Arnfinn Trønes, Søndre Mohagen 62, 2016
Knut Erik Bauer, Søndre Mohagen 12, 2016
Kenneth Gundersen og Marius Gangnes, Søndre Mohagen 26, 2016
Stine Jensen, Søndre Mohagen 44, 2016
Svein Løkken, Søndre Mohagen 2, 2016
Petter Aaserud, Søndre Mohagen 54, 2016
Ted Eidhagen, Søndre Mohagen 24, 2016
Andreas Hegg, Søndre Mohagen 73, 2016
Mir Fozia, Søndre Mohagen 34, 2016
Knut Årsbog, Oppdalslinna 326, 2730 Lunner

Nabolagsprofil

Søndre Mohagen 74 - Nabolaget Lindeberg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberg stasjon Linje R13	18 min 1.6 km
Lindebergkrysset Linje 425	4 min 2 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	7 min 3.9 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 7.1 km
Asak skole (1-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	11 min 7.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 12.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min 13.6 km

«Stille og rolig Behagelig nabolag.
Nærhet til skog og mark. Kort vei til
byer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

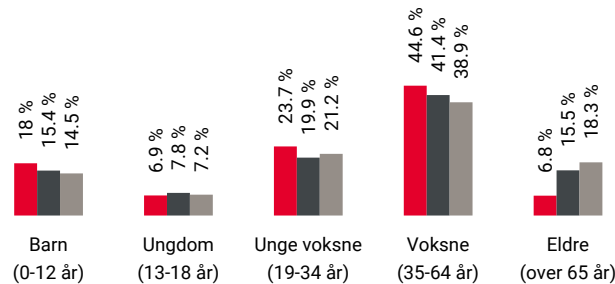
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindeberg	1 434	558
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindeberg Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.5 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	7 min 3.9 km
Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	7 min
Nærbutikken Ullersmo Fengsel	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



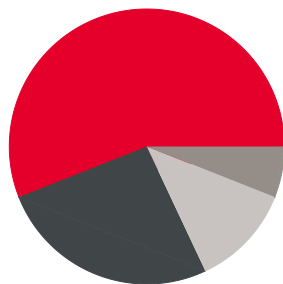
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

⚽ Lindeberg ballbane	18 min 🚶
Ballspill	1.6 km
⚽ Melvold skole	6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3.7 km
🚴 Centerklinikken	9 min 🚗
🚴 Nemus Fysio	9 min 🚗

Boligmasse



56% enebolig
26% rekkehus
6% blokk
12% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

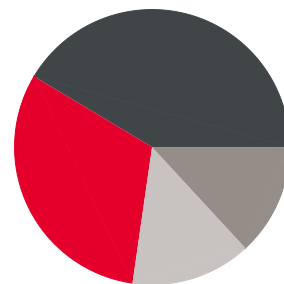
9 min 🚗



Frogner apotek Sørums

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



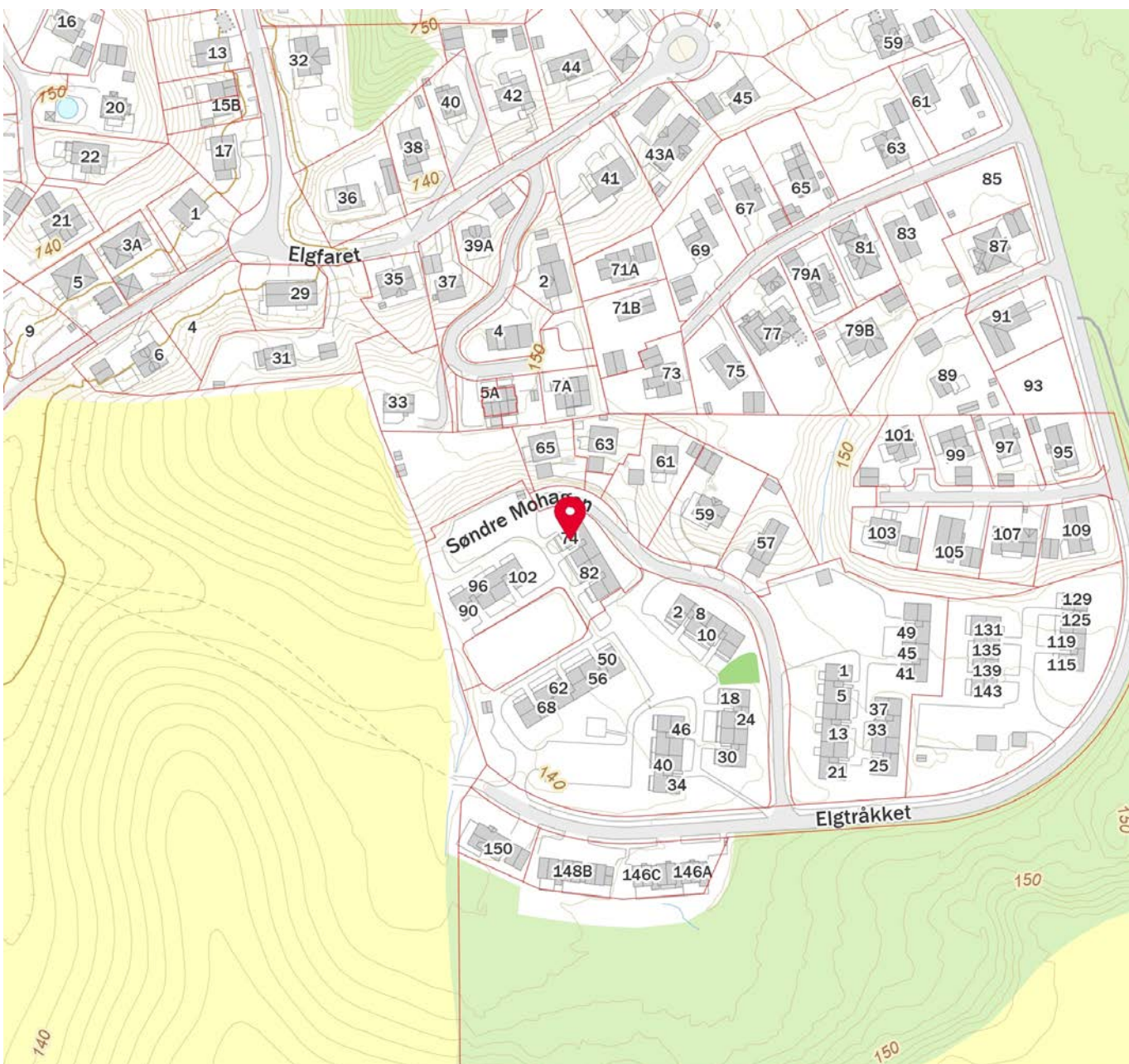
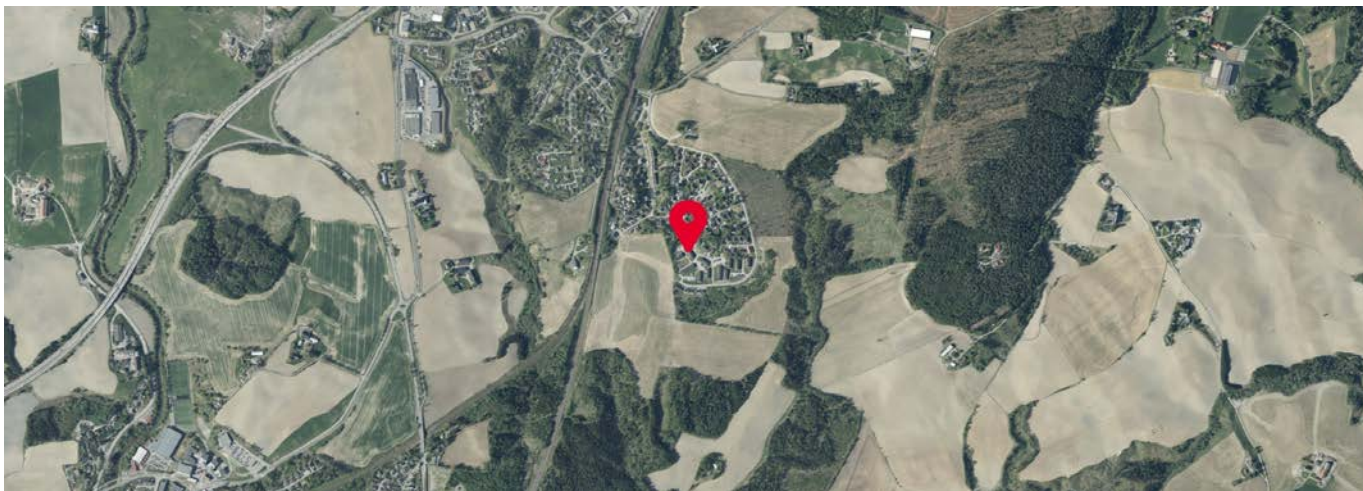
0%

43%

■ Lindeberg
■ Lillestrøm kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søndre Mohagen 80
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre