

aktiv.

Fetsund Brygge 1, 1900 FETSUND

Lys, pen 3-roms med praktisk planløsning og 2 stuer. Solrik balkong, garasjeplass og heis. Sentralt, utsikt til Glomma!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 788 667,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 5 289 907,-
Felleskostn.: Kr 12 576,-
Selger: Johnny Nordby
Reidun Laila Nordby

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 4815 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 419, bnr. 7
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1105240095

Din nye bolig!

Velkommen til Fetsund Brygge 1, en stor, lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet med praktisk planløsning i 3. etasje. Området er sentralt og hyggelig, like ved tog, butikker og god rekreasjon langs Glomma. Leiligheten har to fine uteplasser på hver sin side, inkludert en solrik balkong med strålende utsikt til elva. Alt er tilrettelagt for en enkel hverdag, med heisadkomst, disponibel kjellerbod og egen garasjeplass i kjelleren. I tillegg har borettslaget ledige båtplasser.

Stuen er åpen og romslig med ulike soner, der kjøkkenet har god arbeidsplass, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. På et flislagt bad får man både badekar og dusjnisje, og innenfor entreen har leiligheten en egen tv-stue for ekstra spillerom. Det er to soverom; ett med stort garderobeskap og ett med egen bod for ekstra lagring.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	21
Om eiendommen	24
Megler	37
Kart fra kommunen	58
Egenerklæring	60
Vedtakter	65
Husordensregler	73
Nabolagsprofil	75
Våre samarbeidspartnere	78
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



Fetsund Brygge 1 - en lys og pen 3-roms i 3. etasje med praktisk planløsning og fine uteplasser på hver side.

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms i tredje etasje.
- Opprinnelig en 4-roms leilighet.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sørvestvendt balkong ved stuen.

- Balkongen måler ca. 11 kvm.
- Gode solforhold på balkongen.
- Balkongen har utsikt til Glomma.
- En fin uteplass ved inngangen.
- Kjøkkenet oppført i smart u-form.

- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarer er integrert.
- Åpen stue med ulike brukssoner.
- Egen tv-stue for ekstra spillerom.
- Flislagt bad med varmekabler.

- Det er både badekar og dusjnisje.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom, ett med stort skap.
- Bod på det minste soverommet.
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod.
- Kabel-tv inkludert i fellesutgiftene.

Velkommen inn!

Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis.



Entréen er lys og tiltalende og har plassbygd garderobeskap og samt åpen garderobeløsning.

Leiligheten var opprinnelig en 4-roms - men ett av soverommene er innlemmet i tv-stuen.



Tv-stuen ligger fint skjermet fra entréen.



Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, med kjøkkensonen noe tilbaketrukket.



Innredningen har glatte eikefronter og grå laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum. Innredningen er takhøy og byr på godt med oppbevaring og arbeidsplass. I tillegg er det ekstra lagringsplass i sokkelskuffene.

Av hvitevarer er stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn integrerte. I tillegg er det frittstående kjøleskap i egen nisje.

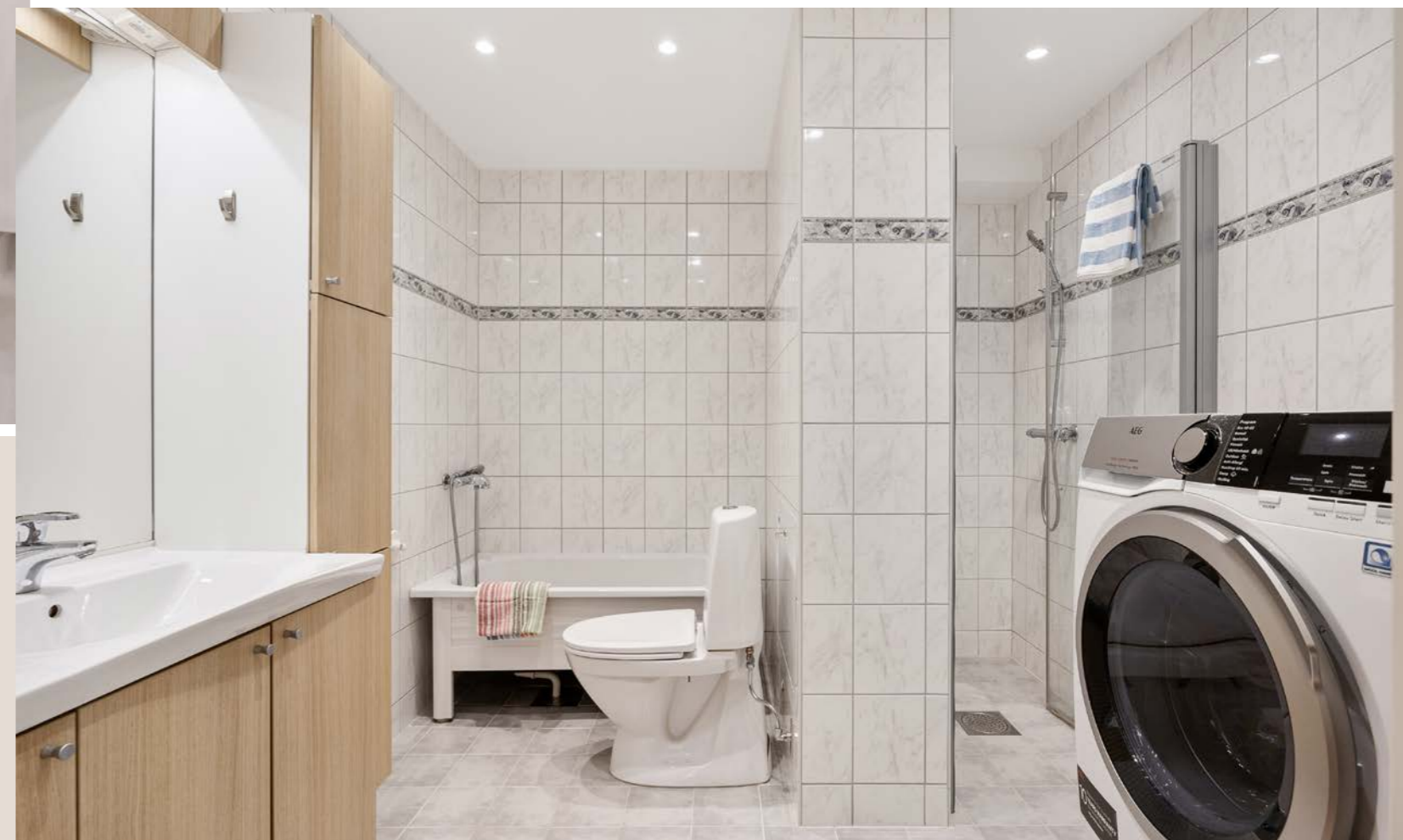


Stuen har plass til flere sittegrupper.
På gulvet er det parkett, mens veggene er lysmalte.

Fra stuesonen er det utgang til den solrike balkongen.
Alle rom har innvendige plisségardiner, med unntak av kjøkkenet hvor det er
montert screens.



Videre har badet lun gulvvarme og dusjnisen har svingbar glassdør.



Badet har god størrelse og er innredet med badekar, dusjnise, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredningen har heldekkende servant over skapmøblement, matchende høy- og veggskap, samt speil med belysning.



eiligheten har to gode soverom - hvorav hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har et stort garderobeskap med hvite fronter. På ett av soverommene er det både plisségardin og screens for effektiv solskjerming.

I tilknytning til soverom 2 ligger også en praktisk bod for ekstra lagring.

I tillegg er det også lagringsplass i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.



Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i den felles garasjekjelleren. Herfra går det heis opp til leilighetsplan.

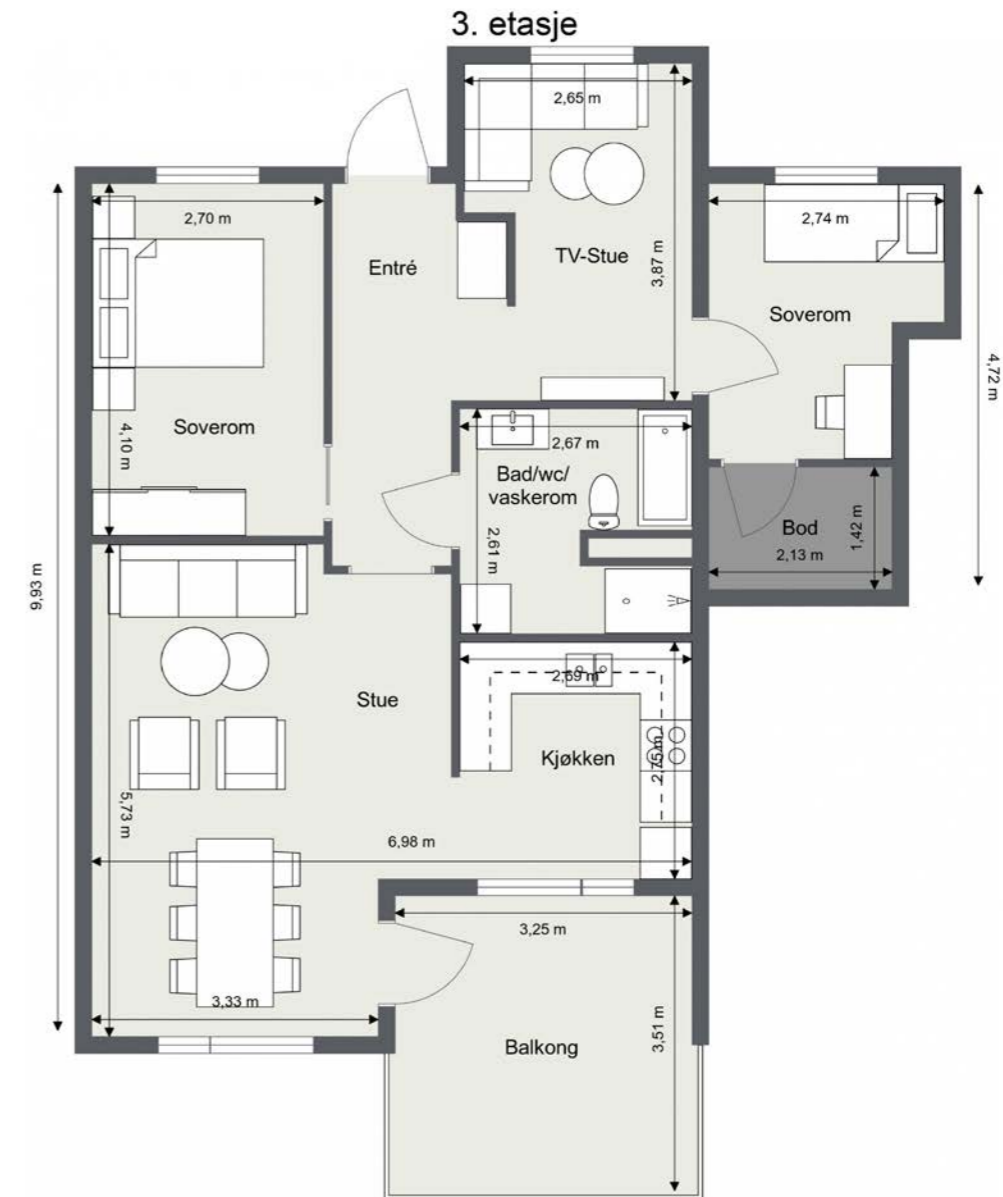
Det er kort avstand til flotte turområder langs Glomma.



Plantegning

3. etasje

Fetsund Brygge 1, andel 29



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 78 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod. 3. etasje
BRA-i: 78 m² Entré/gang, kjøkken, stue, tv-stue, bad/
wc/vaskerom, 2 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje
11 m² Terrasse/balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje. Seksjonseier disponerer nettingbod ca. 5m² i felles bodrom i kjelleretasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4815 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er sentral og hyggelig, med umiddelbar nærhet til tog og matbutikker. Fellesområdet rundt bygget er opparbeidet med benker, store grøntarealer, asfalterte internveier, diverse beplantning og lekeplass til glede for de minste. Grøntarealene strekker seg ned til Glomma med brygger og turmuligheter.

Leiligheten har to fine uteplasser på hver sin side; en lun krok ved inngangen og en overbygd balkong utenfor stuen. Balkongen vender mot sørvest og har et areal på ca. 11 kvm. En markise er montert, og uteplassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger eiendommen innenfor hensynssone for flom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et særdeles sentralt og attraktivt boligområde i Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørumsand, Fet og Skedsmo. Beliggenheten er idyllisk i vannkanten av Glomma med brygge, båtplasser og badeplasser i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til den sjarmerende sentrumskjernen, med togstasjon og gode servicetilbud. Her finner du butikker, lege, apotek og trivelig café. Rusler du bort til togstasjonen kan toget ta deg til Lillestrøm på et kvarter.

Området har et rikt kulturliv og vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er kort vei til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har ellers et mangfoldig og variert tilbud innen idrett, og det er kort vei til treningssenter.

Fet Golfklubb har 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat. I nærområdet finner du Fetsund

Lenser som i dag er fredet og landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Fetsund Lenser innbyr til rekreasjon og egner seg utmerket for søndagsturer med hele familien. Lensene er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fet sentrum bl.a. vinmonopol, apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud.

Det er en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Faldalsveien som ligger rett utenfor boligen. Togstasjonen ligger ca. 5 min. å gå fra boligen og her tar toget deg til Lillestrøm på 15 min. og Oslo på 25 min. Med bil tar det ca. 10 min. til Lillestrøm sentrum, 10 min. til Sørumsand, 15 min. til Strømmen, 25 min. til Oslo S og 30 min. til Oslo lufthavn. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Faldalsveien som ligger rett utenfor boligen. Togstasjonen ligger ca. 5 min. å gå fra boligen.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen består av 5 etasjer med tillegg av kjeller. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer. Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Fuktinnslag garasjekjeller som er rettet.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Elsikkerhetskontroll utført av Elsikkerhet Norge 22/1-2010.

Tilleggs kommentar fra selger: Bolig har vært velfungerende i tiden vi har bodd her.

Innhold

Velkommen til Fetsund Brygge 1, en stor, lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet med praktisk planløsning i 3. etasje. Området er sentralt og hyggelig, like ved tog, butikker og god rekreasjon langs Glomma. Leiligheten har to fine uteplasser på hver sin side, inkludert en solrik balkong med strålende utsikt til elva. Alt er tilrettelagt for en enkel hverdag, med heisadkomst, disponibel kjellerbod og egen garasje plass i kjelleren. I tillegg har boresttlaget ledige båtplasser.

Stuen er åpen og romslig med ulike soner, der kjøkkenet har god arbeidsplass, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. På et flislagt bad får man både badekar og dusjnise, og innenfor entreen har leiligheten en egen tv-stue for ekstra spillerom. Det er to soverom; ett med stort garderobeskap og ett med egen bod for ekstra lagring.

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms i tredje etasje.
- Opprinnelig en 4-roms leilighet.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplaner.
- Sørvestvendt balkong ved stuen.
- Balkongen måler ca. 11 kvm.
- Gode solforhold på balkongen.
- Balkongen har utsikt til Glomma.
- En fin uteplass ved inngangen.
- Kjøkkenet oppført i smart u-form.
- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarer er integrert.
- Åpen stue med ulike brukssoner.
- Egen tv-stue for ekstra spillerom.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Det er både badekar og dusjnise.
- Opplegg for vaskemaskin montert.

- To soverom, ett med stort skap.
- Bod på det minste soverommet.
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod.
- Kabel-tv inkludert i fellesutgiftene.

Planløsning

3. etasje: Entré, tv-stue, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Entré og tv-stue

Velkommen inn i en lys og funksjonell leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i tredje etasje og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. En utvendig svalgang ved inngangen gir plass til et koselig kafésett i en lun krok med belysning, ringeklokke og utestikk.

Vel inne er entreen innredet med dørtelefon, parkettgulv og hvitmalte vegger. Entreen har et plassbygd garderobeskap med skuffer, og glir sømløst over i en fin tv-stue med plass til sofagruppe eller annet møblement. Tv-stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Leiligheten var opprinnelig tegnet som en 4-roms, men er åpnet inn til tv-stuen.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør hovedstuen et stort og åpent allrom, med klart avdelte soner og godt lysinnslipp via vinduer i front. En glassdør fører ut til den solrike balkongen, og sommerstid er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Parkettgulv kombineres med hvitmalte vegger, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Møbleringsfriheten er god, med plass til spisebord

og sofagruppe i ulike soner. Alle rom har innvendige plisségardiner, med unntak av kjøkkenet hvor det er montert screens.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført med god skap- og benkeplass i en smart u-form. I tillegg er det ekstra lagringsplass i sokkelskuffene. Innredningen har glatte eikefronter og grå benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, i tillegg til et frittstående kjøleskap i egen nisje. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet har god størrelse, innredet med gulvvarme og lysegrå fliser. På badet er det både et badekar med dusjløsning og en dusjnise med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett og downlights i himlingen. Den øvrige innredningen består av et lyst servantskap, et matchende veggskap, et høyskap i samme stil og et speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

Planløsningen byr på to soverom, der stilen er lik den presentert i stuen; parkettgulv og hvitmalte vegger. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord, og rommet har et stort garderobeskap med hvite fronter. På det andre soverommet er det en egen bod for oppbevaring, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm. På ett av soverommene er det både plisségardin og screens.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Innvendig > Overflater: Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte slette flater og fliser. Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger. Nedforet malt himling med downlights på bad. Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis riss i overganger hjørner. Garderobeskap i entre mangler foring mot vegg og det mangler gulvlist.

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon). Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i begge sluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap. Boligen har ikke varmtvannstank da det er forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i borettslaget. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på rør-i-rør system i kjøkkenbenken. Ved eventuell lekkasje på anlegget kan det dermed oppstå lekkasjevann i kjøkkenbenken.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkong: Balkong med betongdekke med rekkverk av metall. Betongdekket har plastheller. Balkongen er takoverbygd (balkong over). Markise. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 95cm. og tilfredsstilte byggeårets krav.

Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler: Bygningen består av 5 etasjer med tillegg av kjeller. Leilighetene har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn. Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer. Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong. Delkonstruksjoner av trebindingsverk. Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein. Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i senere tid av Fetsund Elektro AS iht. eier - Dokumentasjon er ikke fremvist og må innhentes.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 27.11.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse: Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 20101, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiling/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. EI-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra badet, boden og kjøkkenet. EI-anlegget er noe oppgradert i senere tid, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Borettslaget har felles varmtvann, og kabel-tv er inkludert i fellesutgiftene. Solskjerming med utvendige screens er montert på stue- og kjøkkenvinduene.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en egen biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg i kjelleren, og ved behov er det mulighet for gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90026278

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

Lampe/prismekrone over spisestuen medfølger ikke salget.

Info fra forretningsfører:

- Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

- Parkering. Alle har egen nummerert parkeringsplass. Noen få handicaplasser går tilbake til borettslaget når andelseier flytter.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 171 400.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 685 601.

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

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, kabel-tv og telefoni, fellesforsikring, komm. avgifter/eiendomsskatt, konsulenttjenester, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12576

Andel Fellesgjeld

Kr 788 667

Andel fellesgjeld år 2024

Andel fellesformue

Kr 28 780

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fetsund Brygge Borettslag

Organisasjonsnummer

993890529

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Fetsund Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Fet kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. Fetsund Brygge Borettslag er tilknyttet Bori som forretningsfører.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånegiver: Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.11.24: 4,69% pa.

Restgjeld per. 30.09.24: 21 836 027

Løpetid: 19.02.10 - 01.04.35

Lånegiver: Boligbanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.11.24: 6,25% pa.

Restgjeld pr. 31.10.24: 1 305 676

Løpetid: 13.03.23 - 31.03.33

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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. borettslagets husordensregler. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse blir gitt før dyret anskaffes. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 419, bruksnummer 7 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 29 i Fetsund Brygge Borettslag med orgnr. 993890529

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/419/7:

24.02.1972 - Dokumentnr: 100985 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0227 Gnr:19 Bnr:6 m.fl.

28.04.2005 - Dokumentnr: 6540 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

28.04.2005 - Dokumentnr: 6541 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0227 Gnr:21 Bnr:50

05.05.2009 - Dokumentnr: 313324 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)

21.08.2009 - Dokumentnr: 611891 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

24.12.2009 - Dokumentnr: 995478 - Best. om

adkomstrett

Rettighetshaver: TII Regnskap AS

Org.nr: 989 067 397

05.05.2021 - Dokumentnr: 527885 - Jordskifte

Gjelder også gnr. 526 bnr. 2 og 3

Akershus og Oslo jordskifterett

Sak 18-109514RFA-JLST HAUGER

Gjelder rettsfastsettende sak

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1893 - Dokumentnr: 800007 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:419 Bnr:1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE

BRUKSNUMMER

08.01.1906 - Dokumentnr: 800002 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:8

17.07.2008 - Dokumentnr: 589752 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:6

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:8

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:21 Bnr:50

22.12.2009 - Dokumentnr: 986821 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:419 Bnr:212

01.01.2020 - Dokumentnr: 346343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:19 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 297021 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:419 Bnr:7

19.03.2009 - Dokumentnr: 197976 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:421 Bnr:20

23.10.2009 - Dokumentnr: 801656 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:421 Bnr:1

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for blokk A - gnr. 19 bnr. 7, Fetsund Brygge 1, datert 11.04.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen er berørt av følgende planforslag: områdereguleringsplan Fetsund sentrum - plan-id: L047.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 eiendomsmedler 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 nøyte, 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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

788 667 (Andel av fellesgjeld)

5 288 667 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 289 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 297 107 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 299 907 (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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.

no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke - og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato
19.12.2024



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669
E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:
BI Norwegian Business School:
Antall år i bransjen:
20
Områdeerfaring:
Aurskog-Høland, Sørums, Fet,
Lillestrøm og Oslo
Boligtyper:
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

Jeg brenner for jobben min og jobber knallhardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda. Det er målet mitt!

aktiv.
Tar deg videre

Tilstandsrapport

Leilighet
Fetsund Brygge 1, 1900 FETSUND
LILLESTRØM kommune
gnr. 419, bnr. 7
Andelsnummer 29



Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 27.11.2024 Rapportdato: 19.12.2024 Oppdragsnr.: 10816-24160 Referansenummer: WO1794

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslaget består av 82 andeler/leiligheter fordelt på 2 bygninger.

Bygningen ble oppført i 2009.

Leiligheten ligger i 3. etasje.
Leiligheten har adkomst via heis eller trapp og via utvendig svalgang.
Fra stue er det utgang til takoverbygd balkong ca. 11m².
Balkongen vender mot syd/vest.

Andelseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje.
Seksjonseier disponerer bod ca. 5m² i felles bodrom i kjelleretasje.

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen består av 5 etasjer med tillegg av kjeller.

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.
Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong.
Delkonstruksjoner av trebindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein.
Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemote.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Solskjerming med utvendige screen på vinduer på kjøkken og stue.

Entredør i malt slett utførelse med brannklassifisering EI30.
Balkongdør av PVC med glassfelt med 2-lags glass.

Balkong med betongdekke med rekkverk av metall. Betongdekket har plastheller.
Balkongen er takoverbygd (balkong over) og har markise.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger. Nedforet malt himling med downlights på bad.

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Innerdører: Slette hvite dører. 1 innebygd skyvedør. 1 foldedør.

Oppvarming: Elektrisk gulvarme på badrom.
Elektriske oljefylte panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc.
Dusjnise med dusjdør. Badekar.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette eikefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligen har ikke varmtvannstank da det er forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i borettslaget.
Det antas å være avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, badrom og bod.
Boligen har tilluft via veggventiler.

Røykvarslere og slukkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	5 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

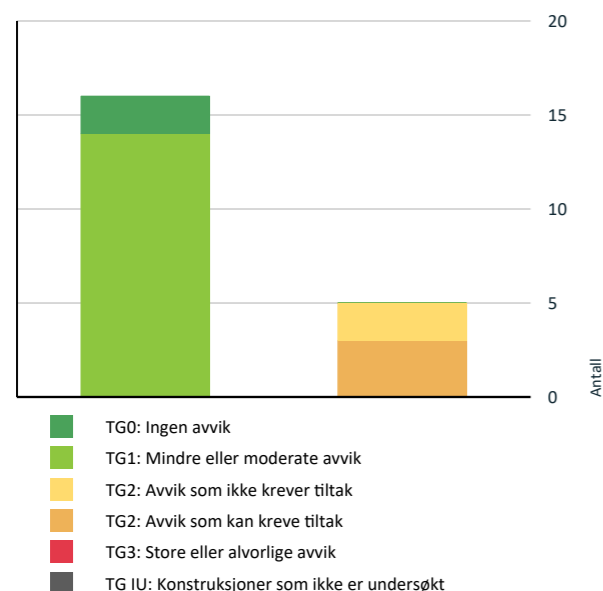
[Gå til side](#)

Leilighet

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

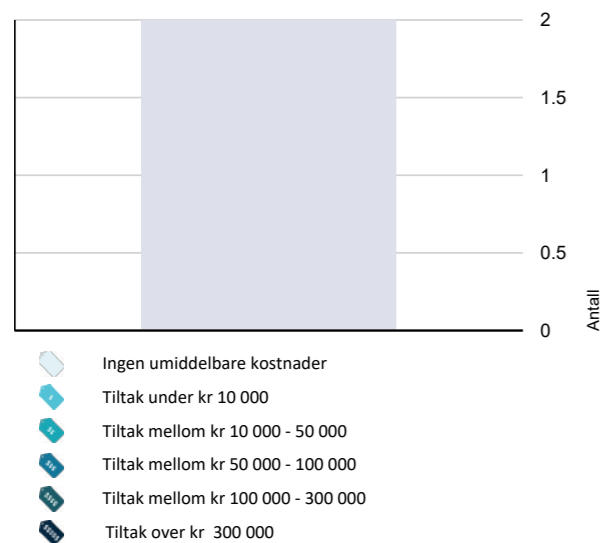
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Solskjerming med utvendige screen på vinduer på kjøkken og stue.

TG 1 Dører

Entredør i malt slett utførelse med brannklassifisering EI30.
Balkongdør av PVC med glassfelt med 2-lags glass.

TG 2 Balkong

Balkong med betongdekke med rekkverk av metall.
Betongdekket har plastheller.
Balkongen er takoverbygd (balkong over).
Markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 95cm. og tilfredsstilte byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Bygningen består av 5 etasjer med tillegg av kjeller.
Leilighetene har adkomst via utvendig svalgang fra trapperom og heis.

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt fast grunn.
Etasjeskillere er konstruert med betongkonstruksjon/-elementer.

Vegger er oppført i bærende konstruksjon av stål og betong.
Delkonstruksjoner av trebindingsverk.
Utvendig fasade er kledd med trekledning og bekledningsstein/teglstein.

Flat takkonstruksjon med ukjent tekkemetode.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger. Nedforet malt himling med downlights på bad.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er stedvis riss i overganger hjørner.
Garderobeskap i entre mangler foring mot vegg og det mangler gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Utbedring bør vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 1 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Slette hvite dører. 1 innebygd skyvedør. 1 foldedør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt slette flater/plater med downlights.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar er ca. 25mm.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnise er ca. 20mm.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i begge sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra TV-stue mot våt sone bad (mot badekar).
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette eikefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøleskap.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Boligen har ikke varmtvannstank da det er forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på rør-i-rør system i kjøkkenbenken. Ved eventuell lekkasje på anlegget kan det dermed oppstå lekkasjevann i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Det antas å være avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, baderom og bod.
Boligen har tilluft via veggventiler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremlagt samsvarserklæring på nynnstallasjonen datert 16.06.2010.

Det er fremlagt samsvarserklæring på tilleggsarbeider datert 07.12.2023.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



📌 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget.

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

Nei

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

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Leilighet: Entré, TV-stue, 2 Bod, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 28 780

Fradrag for andel felles gjeld - 788 667

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet.

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fetsund Brygge 3 ,1900 FETSUND 57 m² 2010 2 sov	01-10-2023	3 890 000	3 800 000		3 800 000	66 667
2 Faldalsveien 1 ,1900 FETSUND 64 m² 2003 1 sov	22-08-2024	3 290 000	3 850 000	6 664	3 856 664	60 260
3 Fetsund Brygge 1 ,1900 FETSUND 64 m² 2009 2 sov	28-09-2023	3 700 000	3 800 000	18 763	3 818 763	59 668
4 Faldalsveien 3 ,1900 FETSUND 72 m² 2003 2 sov	15-05-2023	4 300 000	4 150 000	8 442	4 158 442	57 756
5 Faldalsveien 1 ,1900 FETSUND 77 m² 2003 1 sov	16-10-2023	4 250 000	4 250 000	8 987	4 258 987	55 312
6 Fetsund Brygge 3 ,1900 FETSUND 75 m² 2010 3 sov	18-01-2023	4 190 000	4 100 000		4 100 000	54 667
7 Faldalsveien 1 ,1900 FETSUND 90 m² 2003 2 sov	02-09-2023	4 690 000	4 800 000	9 659	4 809 659	53 441
8 Faldalsveien 1 ,1900 FETSUND 76 m² 2003 2 sov	15-05-2024	4 200 000	3 960 000	6 866	3 966 866	52 196

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	150 912
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	161 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 750 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

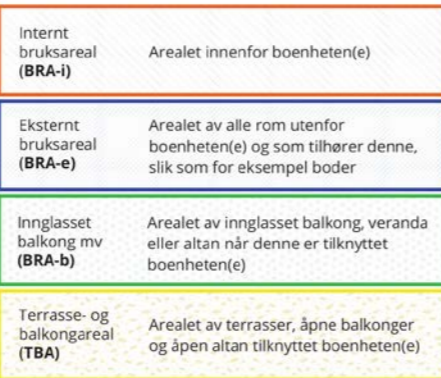
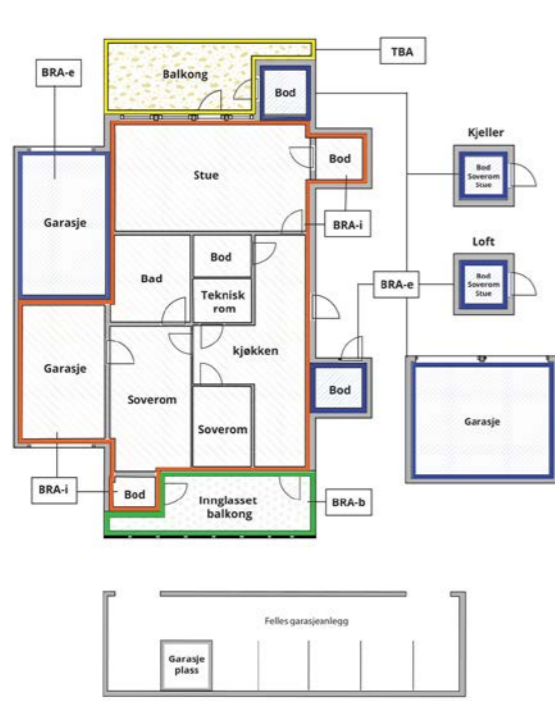
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	78			78	11
Kjelleretasje		5		5	
SUM	78	5			11
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, TV-stue, Bod, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje		Bod	

Kommentar

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje. Seksjonseier disponerer nettingbod ca. 5m² i felles bodrom i kjelleretasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i senere tid av Fetsund Elektro AS iht. eier - Dokumentasjon er ikke fremvist og må innhentes.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	75	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Johnny Nordby	Kunde
	Reidun Laila Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	419	7		0	4815 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fetsund Brygge 1

Hjemmelshaver

Fetsund Brygge Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
29/FETSUND BRYGGE BORETTSLAG	993890529	29	BORI	Reidun Laila Nordby og Johnny Nordby.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	28 780 31.12.2023	788 667 31.10.2024

Kommentar

Andelen har fellesutgifter med kr. 12.576,- pr. mnd. Fellesutgiftene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv, kommunale avgifter, forsikring og øvrige felleskostnader.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Fetsund sentrum. Det er kort vei til butikker og servicetilbud. Det er umiddelbar nærhet til bussforbindelse og det er kort vei til Fetsund togstasjon. Det er gode rekreasjonsmulighet med bla. tursti ved Glomma.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier. Asfaltert gjesteparkeringsplass. Førøvrig er tomten opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.11.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.11.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	27.11.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.11.2024	Boliginfo.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	17.08.2007		Gjennomgått	24	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WO1794>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lillestrøm kommune **Kommuneplan** **419/7/0/0**

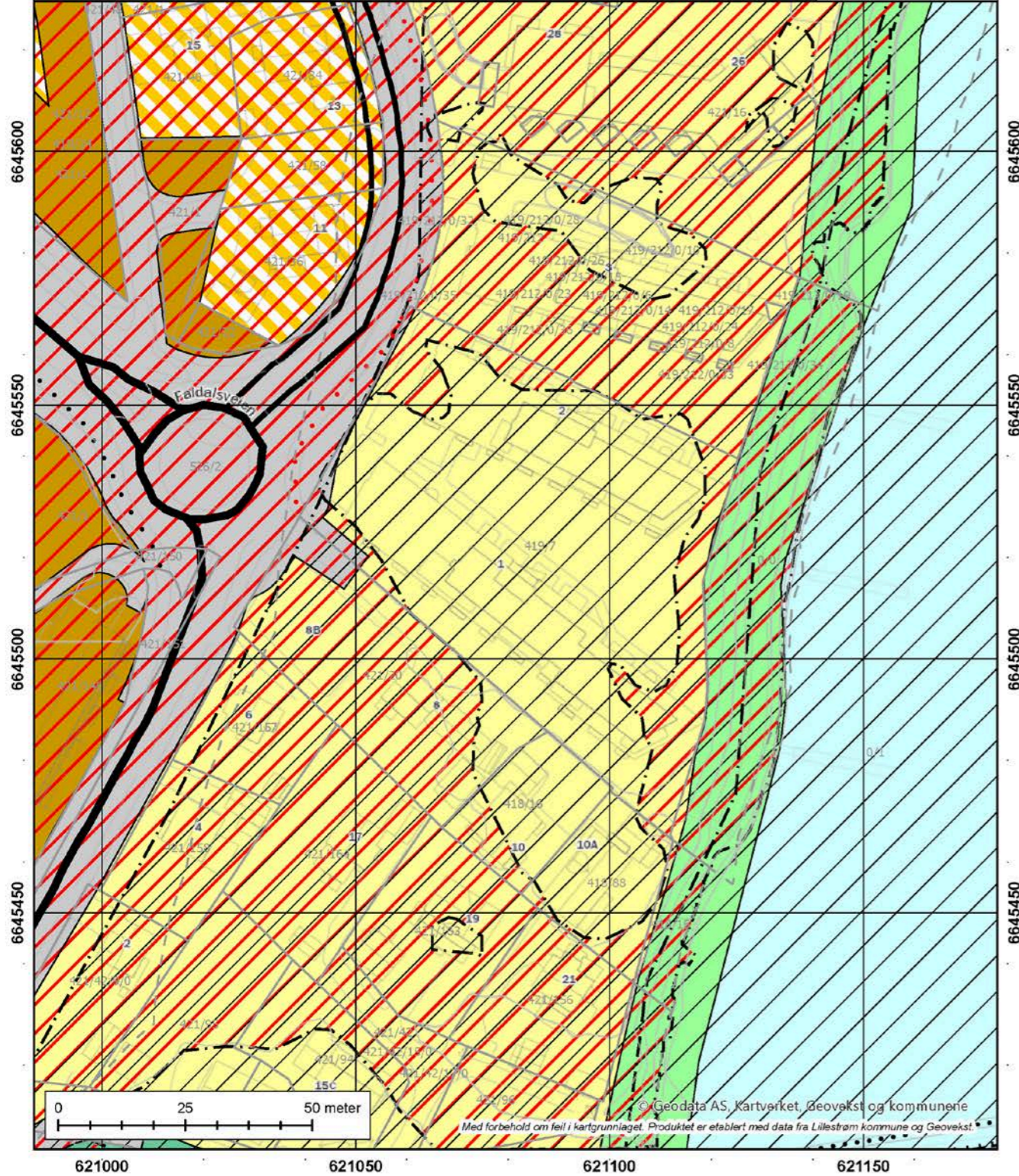
Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade	Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT	KpJuridiskLinje	•• 1130 - Gang- sykkelvei N (bru)
Boligbebyggelse, nåv.	Bruk og vern, sjo, vassdr., strands., nåv.	— Forbudsgrense vassdrag	•• 1130 - Gang- sykkelvei F
Sentrumsformål, nåv.	KpHensynssoneOmrade	KpSamferdselLinje	— 1151 - Jernbane N (bru)
Uteoppholdsareal, nåv.	Kp angitt hensynssone	— 1122 - Hovedvei N	— Arealformalsgrense
Komb. beb. og anl. form., nåv.	Kp Faresone	— 1124 - Samlevei N	— Kommuneplanområde
Veg, nåv.		•• 1130 - Gang- sykkelvei N	

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.11.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune **Grunnkart** **419/7/0/0**

Tegnforklaring

Bolig, uthus, landbruk	Bygning, annen kjent type	Bygning uten matrikkelinformasjon	Andre tiltak	Bygning tiltak, endring	Bygning tiltak, nybygg	Bygning tiltak, riving	Samferdsel tiltak	Andre tiltakstyper/spesifiseringer
Fritids-/sesongbosted	Bygning, annen kjent type	Bygning uten matrikkelinformasjon	Andre tiltak	Bygning tiltak, endring	Bygning tiltak, nybygg	Bygning tiltak, riving	Samferdsel tiltak	Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Eiendomsgrenser

Nøyaktig	Middels nøyaktig	Mindre nøyaktig	Mindre - lite nøyaktig	Unøyaktig
Omtvistet grense	Hjelpelinje vannkant	Hjelpelinje vegkant	Fiktive hjelpelinjer	Hjelpelinje punktfaste

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.11.2024



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240095	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Laila Nordby	Johnny Nordby
Gateadresse	
Fetsund Brygge 1	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RLN, JN

1

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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

Initialer selger: RLN, JN

2

Document reference: 1105240095

Document reference: 1105240095

- 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: 1105240095

Tilleggskommentar

Bolig har vært velfungerende i tiden vi har bodd her

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

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

Document reference: 1105240095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Laila Nordby	e7876950a0653df3a58331 2b436f455f3baeb791	20.11.2024 12:38:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johnny Nordby	ad591074c8de34a88db38bf d9685df912d229396	04.12.2024 14:42:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240095

VEDTEKTER FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Org nr 993 890 529

Vedtatt på stiftelsesmøtet 12. februar 1999. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser**1.1 Formål**

Fetsund Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Fet kommune, og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere**2.1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kr 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

- 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>

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtas andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget, eller på annen egnet måte.

4 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan, med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, begrenset oppad til 1 – ett – individ.

4.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseieren plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik, gasspeis, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitt stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
- c) salg eller kjøp av fast eiendom
- d) å ta opp lån som skal sikre med pant med prioritet foran innskuddene
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal det forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandler på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) godkjenning av årsberetning fra styret
- b) godkjenning av årsregnskap

- c) valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) eventuelt valg av revisor
- e) fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) ander saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitt stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kna selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11.1 Bruksrett til parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller og bodplass ellers i eiendommen. Bruk av andelshavers tildelte parkeringsplass begrenses til familie.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til ekstra parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i byggets felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg. Bruksretten til ekstra garasjeplass kan selges separat til andre andelseiere i borettslaget eller i Fetsund Brygge boligsameie. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning. Brudd på vedtekten kan medføre økonomisk ansvar for andelseieren; herunder erstatningsansvar for utgifter Borettslaget, Sameiet eller Fellesorganet påføres for å stanse videresalg eller utleie av parkeringsplassen.

(4) Borettslaget kan aldri avkreves økonomiske midler eller bidrag av noen art til ladeplasser og alt hva dette måtte innebære. Beborer må eventuelt helt og fullt dekke dette selv. Det er heller ikke lov å benytte uttak til lading fra noe sted i garasjene eller fellesområder.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- a) vilkår for å være andelseier i borettslaget
- b) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

13 Diverse

(1) Alle utvendige endringer/installasjoner skal søkes om til styret, og bli godkjent, før montering gjøres.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp spabad/boblebad på verandaer. Forbudet er totalt og endelig.

(3) Varmepumpemontering er forbudt, med unntak av at det kan tillates for leiligheter i 5. etasje etter søknad og på nærmere bestemte vilkår som til enhver tid er bestemt av styret.

HUSORDENSREGLEMENT FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

*Borettslagets styre er tillagt ansvaret for husordensreglementet, jf. borettslagsloven § 5-11, 4. punkt.
Sist oppdatert: 18.08.2020*

1. Innledning

Husordensreglementets formål er å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglementet skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, oppslag etc., skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret bør av notoritetshensyn skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal alltid skje skriftlig. Styret har postkasse i postkassestativet i Fetsund Brygge 1, eller det kan sendes henvendelser til e-postadresse fetsundbryggebrl@outlook.com

3. Støy

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for de andre beboerne. Det skal være ro mellom kl. 23:00 (lørdager kl. 24:00) og kl. 07:00. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy skal rettes direkte til støyende beboer. Hvis ikke det hjelper, skal klager rettes til styret som da vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Helligdagsfreden skal overholdes. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjonen skal være lik de øvrige markiser i eiendommen.

Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner.

Teppebanking kan gjøres på uteområdene, men skal foregå til minst mulig sjenanse for naboene. Lufting / tørking av tøy skal ikke skje over verandakanten.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde et dyr. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse er gitt før dyret anskaffes.

De som holder husdyr plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eier er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer eller er til skade for dyret. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg i trapper, ganger, plener, veier, sandkasser etc., skal straks fjernes.

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av dyret blir eieren erstatningspliktig. Regler for dyrehold er ment å fremme mer ansvarsbevissthet rundt dyreholdet. Eventuelle klager på dyreholdet skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel kan styret forlange dyret fjernet med 14 - fjorten - dagers varsel.

6. Bruk av boligen

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det vanlige hensyn til naboer.

7 Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier eller grøntområder. Gangveiene er ikke brede nok til biler. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjoner på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Parkering oppe/ute er kun for gjester. Gjesteparkeringsstillatelse skal ligge godt synlig i frontruten. Borttauing kan gjøres for eiers regning og risiko dersom det ikke ligger gjesteparkeringsbevis i frontruten.

Sykler skal ikke henses på bilenes parkeringsplasser, hverken ute eller i kjelleren. Det finnes stativer, alternativt sykkelparkeringen i kjelleren.

8 Framleie og korttidsutleie

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivt utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader / ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

All korttidsutleie skal varsles styret senest 7 – syv – dager før utleie med navn på leietaker og varighet på leieforholdet angitt med dato.

9 Generelt

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i felleskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Husordensreglementet kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

Dette husordensreglementet er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforholdet/utkastelse. Styret har myndighet til å kaste ut beboere som ikke retter seg etter vedtektene, husordensreglementet eller skriftlige advarsler. Styret har også myndighet til å begjære boligen tvangssolgt dersom beboeren ikke etterkommer salgspålegg etter advarsel.

Styret

Nabolagsprofil

Fetsund Brygge 1 - Nabolaget Fetsund sentrum - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Faldalsveien Linje 321	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Fetsund stasjon Linje R14	5 min 🚶 0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚗

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 314 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 277 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 🚶 8.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 🚶 9.1 km

Ladepunkt for el-bil

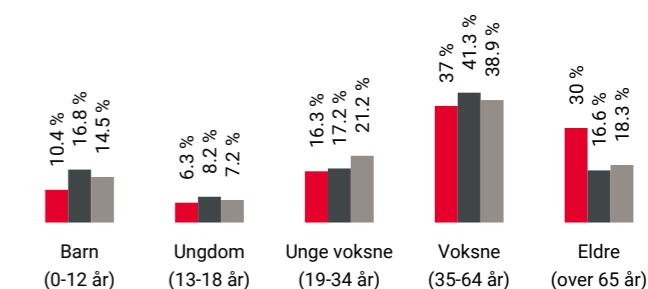
🚗 Extra Fetsund	3 min 🚶
🚗 Sørli 2 - Lillestrøm kommune	5 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Fetsund sentrum	1 509	800
🟡 Fetsund	9 139	3 742
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sommerly barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 🚶 1.5 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	5 min 🚶 2.3 km


Dagligvare


Coop Extra Fetsund Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Fetsund	4 min 🚶

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

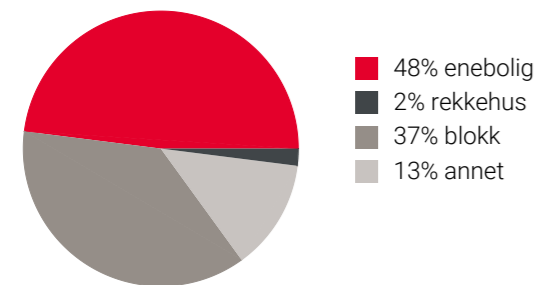
 Gateparkering
Lett 90/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

-  Garderåsen terrasse
Ballspill 20 min  1.6 km
-  Eika Fet Arena
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 23 min  1.6 km
-  Spentst Fetsund 6 min 

Boligmasse







«Barnevennlig og stort kulturtilbud»

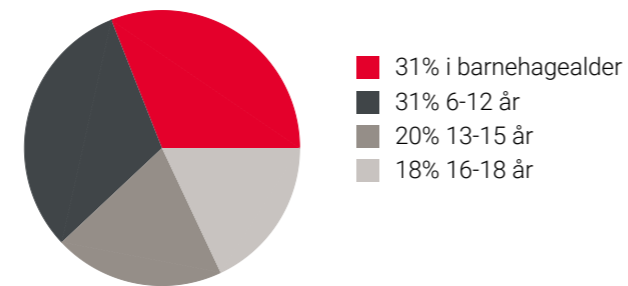
Sitat fra en lokalkjent



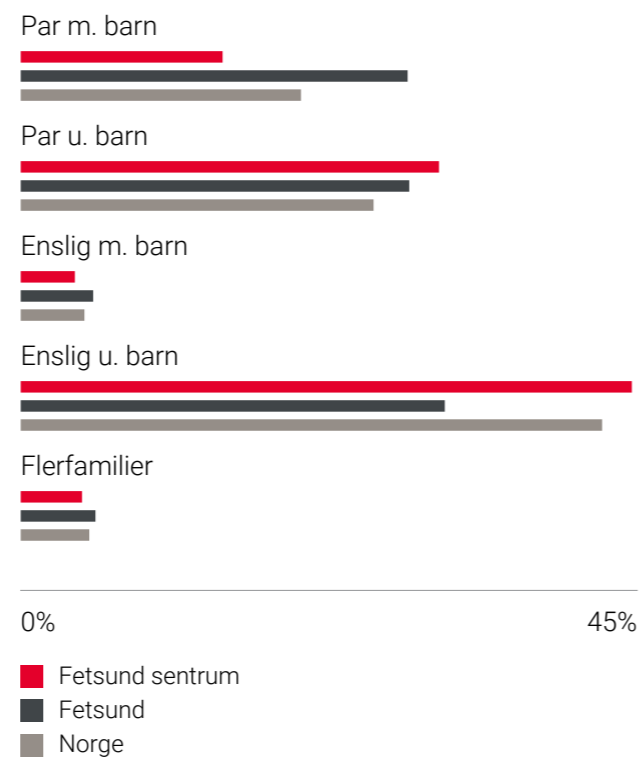
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 10 min 
-  Boots apotek Fetsund 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

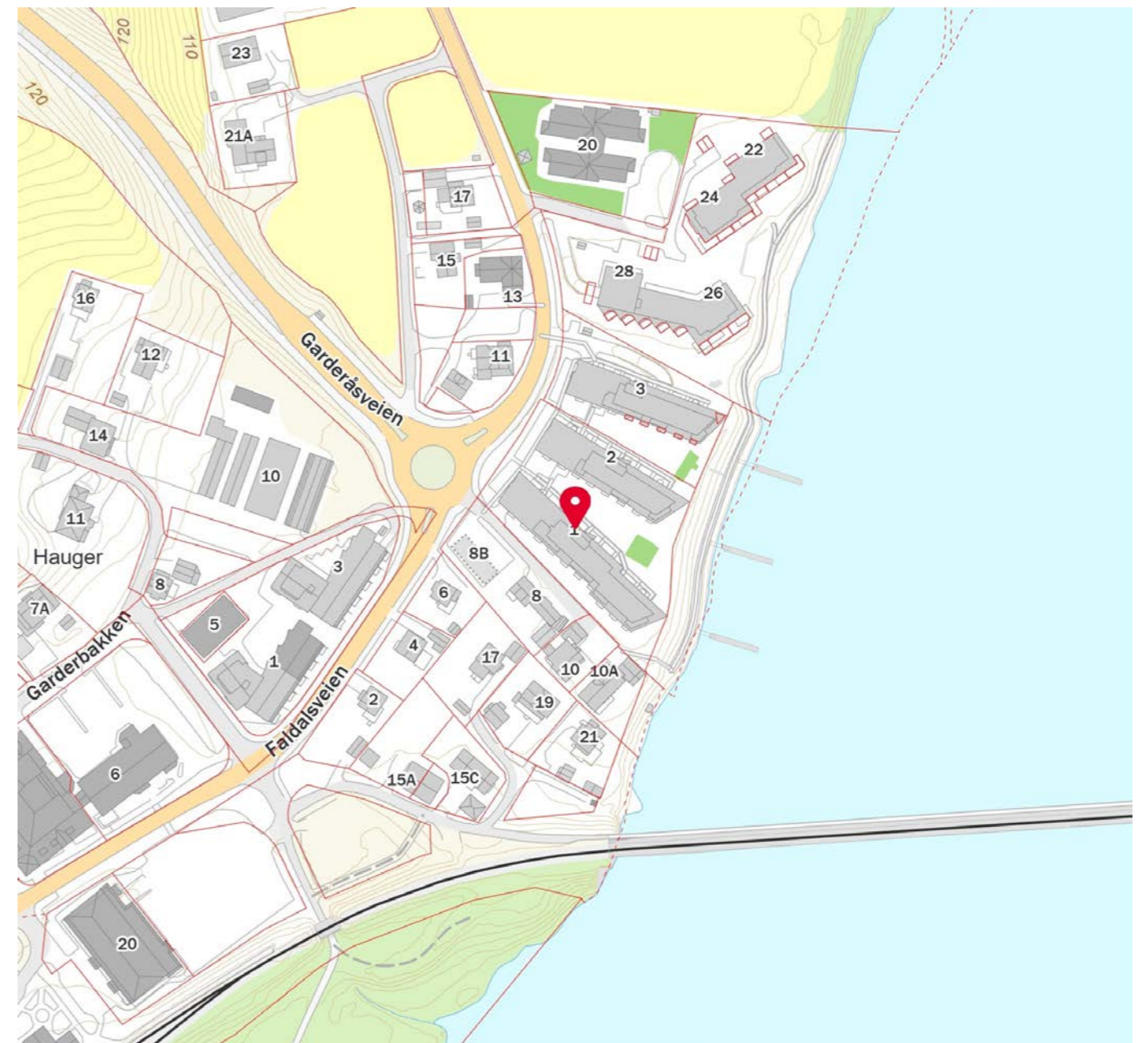
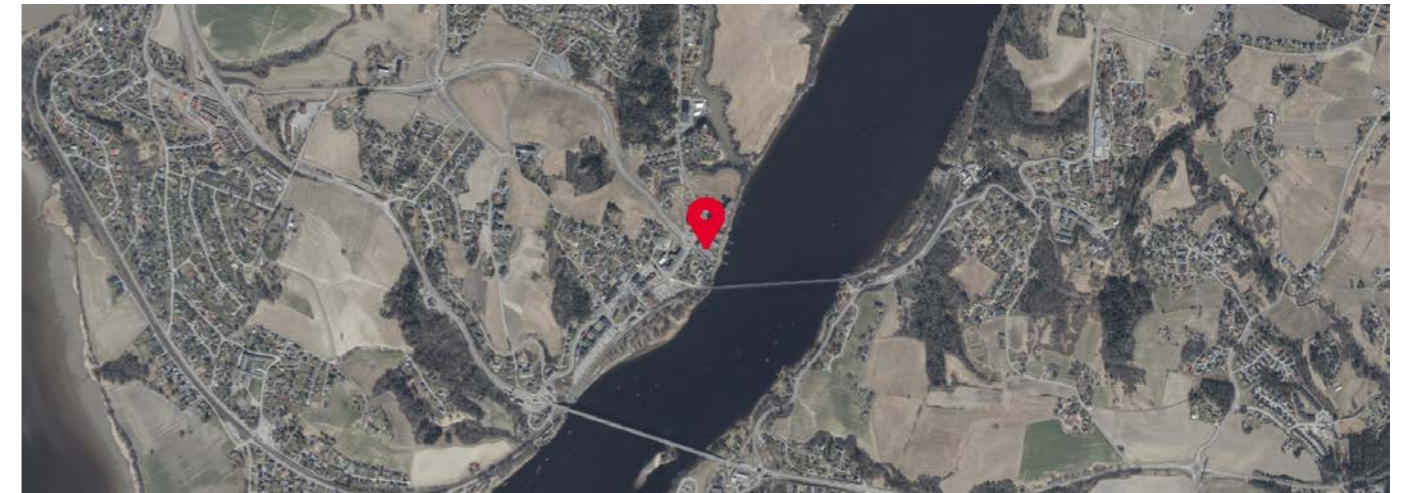


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fetsund Brygge 1
1900 FETSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre