

A modern living room with light grey walls and light wood flooring. A large grey sectional sofa is positioned against the right wall, adorned with several patterned and solid-colored cushions. In front of the sofa is a dark wood coffee table with a small potted plant and glasses on it. To the left, a white low-profile TV stand holds a large black television. A long, thin black soundbar is mounted on the wall above the TV. Large windows and a glass door provide a view of a green landscape. The word "aktiv." is written in large white letters in the top right corner.

aktiv.

A wide-angle view from a balcony looking out over a lush green landscape. The foreground shows a wooden balcony railing and a grey outdoor sofa with cushions. The middle ground is filled with dense green trees and rolling hills. The sky is blue with scattered white clouds.

Hammarstoppen 17, 2008 FJERDINGBY

**Lekker 3-roms selveier m/13 kvm
balkong, p-plass, heis og svært
gode solforhold. Heis**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Felleskostn.: Kr 4 252,-
Selger: André Bang

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 6425.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 122
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1012250032

Lekker 3-roms selveier m/ 13 kvm balkong, p-plass, heis og svært gode solforhold. Heis

Velkommen til Hammarstoppen 17. Leiligheten fremstår som tidsdriktig og er jevnlig vedlikeholdt. Garasjeplass i kjeller og trappefri adkomst via heis. Fra stuen har man utgang til solrik 13 kvm balkong med gode solforhold. Her bor du i et rolig, attraktivt og skjermet område på Fjerdingby. Umiddelbar nærhet til Marikollen som byr på flotte turmuligheter året rundt.

Verdt å merke seg:

Garasjeplass m/el (plass 37)

Flotte turmuligheter

Dørtelefon med videokamera

Lave felleskostnader

3 heiser i sameiet

Kun 5 min. med bil til Lillestrøm og 20. min til Oslo

Romslig balkong med gode solforhold (10.00-2130) sommerhalvår

Utleie vurdert til kr 17 500,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6425.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantninger. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et stille og svært barnevennlig boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune. Området byr på vakker utsikt mot Øyeren og har kort avstand til både skoler, barnehager og offentlig transport. I tillegg er det kort vei til et bredt utvalg

av fasiliteter og servicetilbud.

Nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv med kort avstand til Rælingsåsens flotte turterreng. Her finner du et variert nettverk av stier, flere lysløyper og muligheter for aktiviteter som stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger omtrent to kilometer unna og tilbyr både hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria med varmemestue. Anlegget er nylig oppgradert og har nå også egne områder for skilek og aking for de minste.

Et populært utfluktsmål i nærheten er Nebbursvollen Friluftsbad, et sommeråpent badested i Lillestrøm med bassenger, vannsklier, store grøntområder og kiosk. Langs elva finnes det asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser. Tar du sykkelens motsatt vei, kommer du til Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass, med blant annet toalettfasiliteter, flytebrygge, benker, bålplasser og store gressarealer som innbyr til lek og avslapning.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Kiwi Rælingen og Joker Hektnersletta. Det er kort vei til Marikollen Torg, et nyere nærsenter med blant annet Rema 1000, sushirestaurant, apotek, vinmonopol og frisør. Like ved torget ligger Ravinen, som huser blant annet et bibliotek. For et enda bredere servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum under ti minutter unna med bil. Det er også kort vei til både Strømmen Storsenter, som har over 200 butikker og tjenester, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro senter.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelse i området består av blokk, eneboliger, rekkehus og tomannsboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager og skoler i nærheten av Hammarstoppen 17:

- Tangen barnehage (1-5 år) 2.5 km
- Sannum barnehage (1-5 år) 2.6 km
- Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 3.6 km
- Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 2.5 km
- Smestad skole (1-7 kl.) 3.1 km
- Rud skole (1-7 kl.) 4.6 km
- Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km
- Rælingen videregående skole 2.1 km
- Strømmen videregående skole 6.7 km

Skolekrets

Hammarstoppen 17 sokner til Fjerdingby skole

Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilknyttet offentlig transport via både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Fjerdingby, som ligger cirka 1,4 kilometer fra boligen. Med bil tar det omtrent 10 minutter til Lillestrøm, 12 minutter til Strømmen, 15 minutter til Lørenskog, 26 til Oslo sentrum og 36 minutter til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon går hurtigtog og flytog med en reisetid på cirka ti til tolv minutter til Oslo S og Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over fire etasjer med parkeringskjeller. Bygningen har bærende konstruksjoner og skillende dekker i betong. Fasader er utført med teglstensforblending og utfyllende bindingsverk med stående panel på balkonger. Takkonstruksjonen er av pulttaktype og antas tekket med takplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opplegg billader, montert jordfeilbryter på utestikk

Arbeid utført av: Hope Elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks på p-plass

Standard

Gulv: Fliser på badet, laminat ellers.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater. Det er montert downlights i stue/kjøkken og gang.

Entré:

Innbydende entré tilknyttet romslig bod. Fra entréen er det tilgang til alle rom.

Porttelefon med video. Godt med plass til skap eller annen oppbevaring.

Stue med utgang til balkong:

En lys og delikat stue med plass til både sittegruppe og spisebord. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Utgang til en romslig balkong på 13 m² med ettermiddag/kveldssol. På balkongen er det tillatt med gass og elektrisk grill. Balkongen er utstyrt med stikkontakt, elektrisk markise og utelys.

Kjøkken:

Pent IKEA-kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er fra ca 2013. Innredningen består av; slette, hvite fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Avtrekksvifte med kullfilter er plassert over platetopp.

Bad:

Pent og romslig bad med gulvvarme. Badet er innredet med servantskap og heldekkende servant, speil med belysning og strømuttak, dusjhjørne med buede glassdører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og malt himling med avtrekk over dusj. Det er montert Fordelerskap med pex rør i rør for forbruksvann i entré med overløp ført inn til bad/wc.

Soverom I:

Lyst og innbydende soverom med plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. God plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Godt med naturlig lyssinnslipp.

Soverom II:

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom av god størrelse med plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er god plass til pult, kommode, garderobeskap etc. Alt et soverom måtte trenge.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering av TG2:

Vinduer:

Det er registrert enkelte avskallinger i malingssjiktet. Ingen tegn til råte eller punktert glass.

Tiltak:

Med alder på 21 år er vinduene i siste halvdel av forventet levetid (20–30 år, ref. Byggforskserien 700.320). Regelmessig vedlikehold er påkrevd for å opprettholde tilstanden.

Dører:

Det er registrert slitasje i form av riper, hakk og sår i overflaten. Døren er ellers funksjonell og uten tegn til konstruktive skader.

Tiltak:

Forventet levetid for ytterdører er 20–40 år (ref. Byggforsk 700.320), avhengig av eksponering og vedlikehold. Videre levetid vurderes som god med overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er registrert slitasje på terrassebordene. Vedlikehold og eventuell utskifting anses å være sameiets ansvar.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Slitasje på fellesareal omfattes ikke av eierseksjonens ansvar.

Overflater:

Det er registrert riper, sår og hakk i parkett, vegger og lister. Generelt fremstår boligen med normal bruksslitasje for alder. Mindre hull, skjolder og misfarging etter møblering og oppheng vurderes som vanlige avvik i en fraflyttet bolig.

Tiltak:

TG 2 iht. NS 3600:2018, basert på samlet slitasje og merker utover det som kan forventes ved helt normal bruk

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bad Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger på veggene.

Tiltak:

Fuger bør skiftes ut

Bad Overflater gulv:

Det er registrert misfarging i fuger, sprekker i mørtelfuger og løsnet silikonfuge enkelte steder

Tiltak:

Fuger bør skiftes ut

Bad Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran lar seg ikke kontrollere visuelt da den ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering er basert på alder og oppbygging

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

Stue/Kjøkken avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk.

Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger:

Stoppekraner er funksjonelle. Det er registrert manglende kursfortegnelse i fordelerskapet, noe som bør utbedres for oversikt og sikkerhet

Tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For mer info om TG2 se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-bil lader. Gjesteparkering på henviste plasser.

Solforhold

Svært gode solforhold på balkongen. Sol fra ca. 11 -21:30 i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

1076985

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av hverken selger eller borettslaget. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad og varmepumpe i stue

Info strømforbruk

Selger har hatt et forbruk på 13 207 kWh i 2024. Dette var inkludert lading for el-bil.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Info eiendomsskatt

Per dags dato har ikke Rælingen kommune innført eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Kr 913 572

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 654 289

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold. Listen er ikke uttømmende

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/4928

Felleskostnader inkluderer

A konto kom.avgifter: kr 964,-

Kabel-tv: kr 518,-

Felleskostnader: kr 2 770,-

Felleskostnader inkluderer:

Felles byggforsikring, a-konto komm.avg, forretningsførsel, grunnpakke kabel TV / bredbånd, drift - og vedlikeholdskostnader m.m

A-konto er forskuddsbetaling av kommunale avgifter, som senere blir avregnet mot de faktiske kostnadene. Ved avregningen vil du få tilbake penger om du har betalt for mye, eller må betale litt ekstra hvis faktiske utgifter var høyere.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 252

Andel fellesformue

Kr 34 271

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hammeren Terrasse

Organisasjonsnummer

986608265

Om sameiet

Sameiet består av 41 seksjoner. Sameiet Hammeren Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986608265, og ligger i Rælingen kommune.

Styret opplyser 17.09.2025 at sameiet ikke har noe planlagt vedlikehold som vil gjøre at det blir tatt opp lån. Det blir også opplyst at felleskostnader vil øke 3-5% ved årsskifte

Gjennomført arbeid 2024:

- Reparert tak i nr 13 sjekket tak 15 og 17
- Maling av utvendig vegger ca 60 prosent av panelet
- 2 Stk heiser reparert og vedlikeholdt
- Steinseting og beplanting
- Gjennomført løpende vedlikehold som vår dugnad og vask av p kjeller .
- Kjøre port byttet motor og automatikk .
- Styremøter som har vært , se rapporter på styrerommet
- Informert beboere på Vibbo og sms samt brev info i postkassene
- Viser til godkjente regnskap med noter
- Sameiet har oppsett for 10 års vedlikehold fra 2022

Sameiet har laget en vedlikeholdsplan fram til 2032. I 2025 er det sjekke/rep av tak, vedlikehold av utearealer og skifting av terrassebord som er planlagt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån pt.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 326 191,- og er trukket sameiets egenkapital

Underskuddet skyldes hovedsaklig økte kostnader for drift og vedlikehold

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 578 378,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område, som også omfatter lekeplasser, gangveier og garasje. Hundeekskrementer skal umiddelbart fjernes. Katter holdes i bånd eller innendørs.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 122, seksjonsnummer 37 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

3224/98/122/37:

19.09.1974 - Dokumentnr: 105636 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: GULLAUG KJEMISKE FABR AS

Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot næringsvirksomhet

Best om gjerdeplikt

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:122

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Nye vilkår

Endring i pkt. 5

Kjøpekontraktens pkt. 8 utgår

Diverse påtegning

Kjøpekontraktens pkt. 5 utgår.

27.11.2003 - Dokumentnr: 20700 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2013 - Dokumentnr: 996480 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:62
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 20700 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/4928
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-41

29.11.2023 - Dokumentnr: 1334622 - Reseksjonering
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/3270
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Fjerning av seksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 3 stk leilighetsbygg m/parkeringsgarasje datert 04.02.2005,

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for del av Hammeren- omregulering av gnr 98 bnr 98 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.09.2001.

Boligfeltet er tett omkranset av LNFR-områder som Rælingen bygdetun og jorder i forbindelse med flere nærliggende gårder.

Tomten vest for sameiets eiendom er avsatt til boligformål. Det må påregnes at det vil bli utviklet boliger på denne tomten.

Eiendommen ligger i et område under marin grense, med mulighet for marin leire i henhold til kart mottatt fra kommunen. Marin leire er gammel havbunn fra etter siste istid som nå ligger på tørt land på grunn av landhevingen.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2022–2033, Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

96 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 907 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 910 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)) Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og

at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 41 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

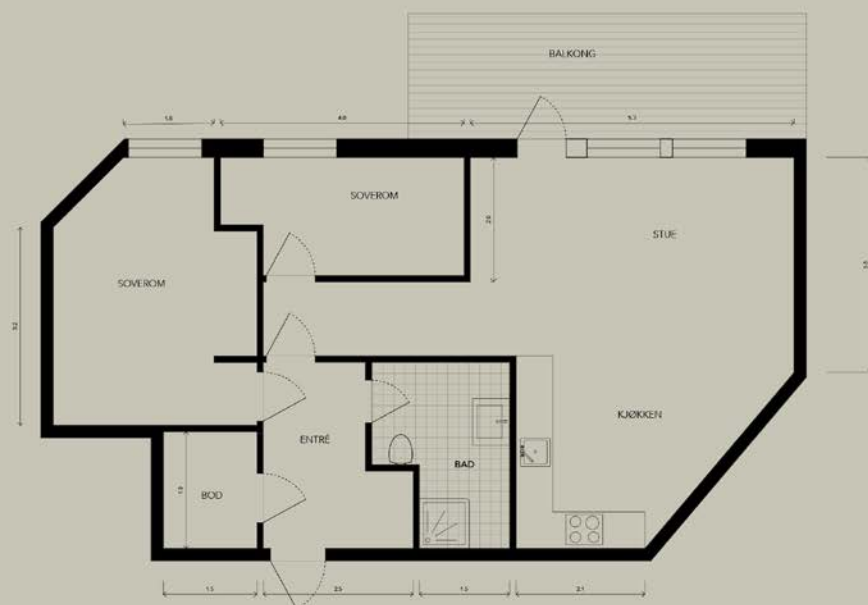
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, organisasjonsnummer 884030862
Kjelsåsveien 18,

Salgsoppgavedato

06.10.2025



Hammarstoppen 17

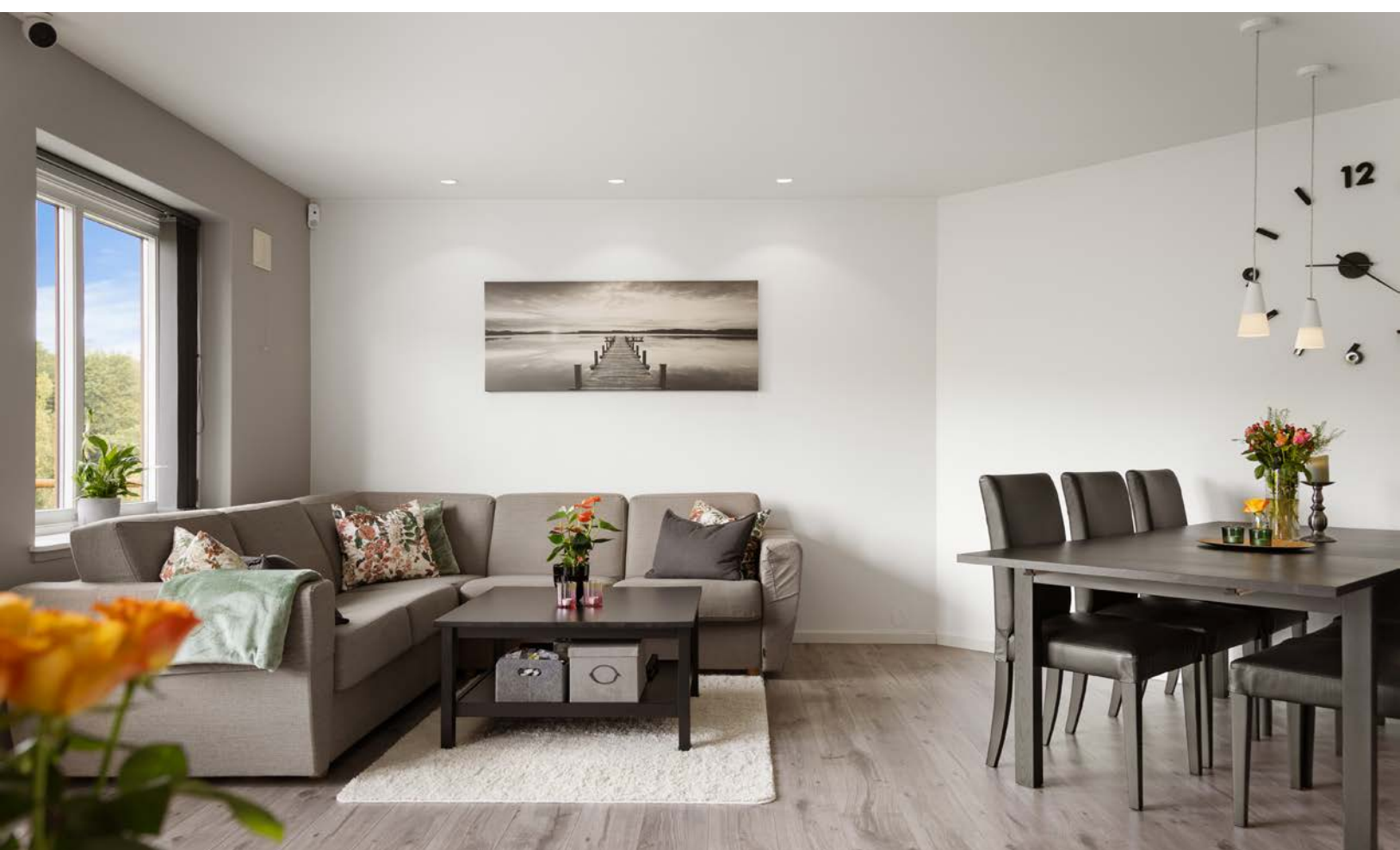


Tegnet av Built By AS
Teeningen er ikke målbar



































UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Hammarstoppen 17. 2008 FJERDINGBY

GNR.98 BNR. 122 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 17 500,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 06/10-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Karolis Sislauskas

48297799

karolis.sislauskas@utleiemegleren.no



Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hammarstoppen 17, 2008 FJERDINGBY



RÆLINGEN kommune



gnr. 98, bnr. 122, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1022

Referansenummer: HS1025

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2004 og fremstår som normalt vedlikeholdt med enkelte oppgraderinger, blant annet nyere varmtvannsbereder (2020). Overflater og innredning viser normal bruksslitasje for alder, med registrerte merker og skader utover det som kan forventes. Badet er fra byggeåret og har oppnådd halvparten av forventet levetid; det er registrert slitasje i fuger og manglende dokumentasjon på membran, noe som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging over tid. Kjøkkenet er funksjonelt, men har kun kullfilterventilator, som ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

Vinduer og balkongdør fra byggeåret har passert 20 år og er i siste del av forventet levetid, men fremstår funksjonelle med behov for jevnlig vedlikehold. Balkongdekke og rekkverk er slitt, men anses å være sameiets ansvar. Tekniske installasjoner som rør-i-rør-anlegg og elektrisk anlegg fremstår i hovedsak funksjonelle, med mindre avvik som manglende merking i fordelerskap.

Samlet sett har boligen et moderat vedlikeholdsbehov på kort til mellomlang sikt, særlig knyttet til våtrom, vinduer og enkelte tekniske forhold, mens øvrige installasjoner vurderes å være i tilfredsstillende stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004. Balkongdør i samme utførelse og alder.

Lyd- og brannklassifisert entredør med kikkehull og kodelås. Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i stål og glass. Målt rekkverkshøyde er 105 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på badet, laminat ellers.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater. Det er montert downlights i stue/kjøkken og gang.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 2004. Innredet med servantskap og heldekkende servant, speil med belysning og strømuttak, dusjhjørne med buede glassdører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og malt himling med avtrekk over dusj.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm.

Innredet med servantskap og heldekkende servant, speil med belysning og strømuttak, dusjhjørne med buede glassdører,

gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med slette, hvite fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Avtrekksvifte med kullfilter er plassert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er benyttet plast vannrør i rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert i entré og inneholder stoppekraner. Synlige avløpsrør er registrert under kjøkkenvask og servant på badet.

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkenet. Ifølge eier er den montert i 2020. Berederen er tilkoblet automatisk lekkasjestopper. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer samt kursfortegnelse som stemmer overens med antall kurser. Det er installert ny jordfeilbryter i forbindelse med montering av varmepumpe og utendørs stikkontakt i 2023.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

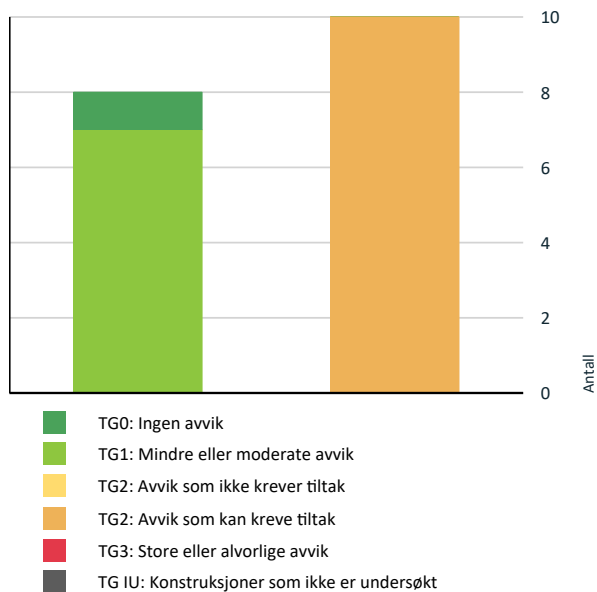
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er opplyst fra eier at leilighetens planløsning er endret ved at deler av stuen er omgjort til et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004. Balkongdør i samme utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte avskallinger i malingssjiktet. Ingen tegn til råte eller punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med alder på 21 år er vinduene i siste halvdel av forventet levetid (20–30 år, ref. Byggforskserien 700.320). Regelmessig vedlikehold er påkrevd for å opprettholde tilstanden.

Dører

Lyd- og brannklassifisert entredør med kikkehull og kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i form av riper, hakk og sår i overflaten. Døren er ellers funksjonell og uten tegn til konstruktive skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for ytterdører er 20–40 år (ref. Byggforsk 700.320), avhengig av eksponering og vedlikehold. Videre levetid vurderes som god med overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i stål og glass. Målt rekkverkshøyde er 105 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på terrassebordene. Vedlikehold og eventuell utskifting anses å være sameiets ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Slitasje på fellesareal omfattes ikke av eierseksjonens ansvar.

INNENDIG

Overflater

Gulv med fliser på bad, for øvrig laminat. Vegger med fliser på bad, ellers malte, slette flater. Himlinger er malte, og det er montert downlights i stue/kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert riper, sår og hakk i parkett, vegger og lister. Generelt fremstår boligen med normal bruksslitasje for alder. Mindre hull, skjolder og misfarging etter møblering og oppheng vurderes som vanlige avvik i en fraflyttet bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 iht. NS 3600:2018, basert på samlet slitasje og merker utover det som kan forventes ved helt normal bruk.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 2004. Innredet med servantskap og heldekkende servant, speil med belysning og strømuttak, dusjhjørne med buede glassdører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og malt himling med avtrekk over dusj.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

TG 2 iht. NS 3600:2018, grunnet observerte skader i fuger og alder på konstruksjonen.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fuger, sprekker i mørtelfuger og løsnet silikonfuge enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

TG 2 iht. NS 3600:2018, grunnet avvik som krever vedlikehold for å opprettholde tetthet.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er fra byggeåret 2004. Sluket er av metall og har klemming for membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran lar seg ikke kontrollere visuelt da den ligger skjult i konstruksjonen. Vurdering er basert på alder og oppbygging.

Tilstandsrapport

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 2 iht. NS 3600:2018, grunnet alder og manglende mulighet for kontroll av membranens utførelse og tilstand.

Membran og sluk er 21 år gamle. Forventet levetid for sluk og tettesjikt er 20–30 år (ref. Byggforsk 700.330). Komponentene er i siste halvdel av levetiden, og fornyelse bør vurderes i forbindelse med oppgradering av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantskap og heldekkende servant, speil med belysning og strømuttak, dusjhjørne med buede glassdører, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med slette, hvite fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er belysning og strømuttak under overskap. Hvitvarer: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjølfrys. Avtrekksvifte med kullfilter er plassert over platetopp.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje som er i samsvar med alder. Det er ikke registrert vesentlige skader utover det som kan forventes for en innredning av denne alderen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er benyttet plast vannrør i rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert i entré og inneholder stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Stoppekraner er funksjonelle. Det er registrert manglende kursfortegnelse i fordelerskapet, noe som bør utbedres for oversikt og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 iht. NS 3600:2018, grunnet manglende merking/kursfortegnelse i skapet.

4. Alder og levetid:

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er registrert under kjøkkenvask og servant på badet.

Det er ikke observert lekkasjer eller skader på de synlige delene. Tilkoblinger fremstår som tette og funksjonelle.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og tilluft via ventiler i yttervegg.

Det er ikke avdekket tegn til manglende luftutskiftning på befaringsdagen.

Funksjonen er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkenet. Ifølge eier er den montert i 2020. Berederen er tilkoblet automatisk lekkasjestopper. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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 forenklede 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.

Sikringskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer samt kursfortegnelse som stemmer overens med antall kurser. Det er installert ny jordfeilbryter i forbindelse med montering av varmepumpe og utendørs stikkontakt i 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er installert ny jordfeilbryter i forbindelse med montering av varmepumpe og utendørs stikkontakt i 2023.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

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

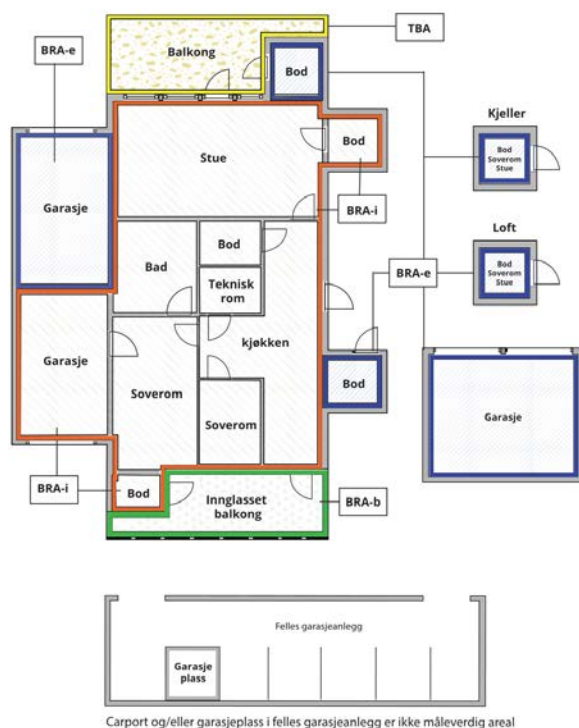
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	13
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			13
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst fra eier at leilighetens planløsning er endret ved at deler av stuen er omgjort til et ekstra soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	André Bang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	98	122		37	6425 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hammarstoppen 17

Hjemmelshaver

Bang André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hammarstoppen 17 er beliggende i et barnevennlig og veletablert boligområde på Fjerdingby. God interbeliggenhet på enden med markterrasse mot felles hage og flott utsikt mot Svelle. Et barnevennlig og rolig boligstrøk uten gjennomgangstrafikk, med naturen tett på. Her lever du tilbaketrukket fra det pulserende bylivet, med et eldorado av tur-og friluftsområder rett utenfor egen inngangsdør. Enkel og trinnfri adkomst via garasjekjeller med tilhørende p-plass. Det er også en kort spasertur unna Rælingen bygdetun (ved kirken), blomster/gave- butikk og gårdsbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten

Areal: 6 425 kvm, Eierform: Eiet tomt

Annet

Parkering

Eier opplyser om at det medfølger parkeringsplass. Gjesteparkering på henviste plasser.

Det er opplegg til el-billade

Det er målt romhøyder på ca. 2,44 m i stue, 2,23 m i entré og 2,23 m på badet.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad og varmepumpe i stue.

Byggemåte

Byggemåte:

Boligblokk over fire etasjer med parkeringskjeller. Bygningen har bærende konstruksjoner og skillende dekker i betong. Fasader er utført med teglstensforblending og utfyllende bindingsverk med stående panel på balkonger. Takkonstruksjonen er av pulttaktype og antas teknet med takplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 000 000

År

2017

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•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

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250032	

Selger 1 navn
André Bang

Gateadresse	
Hammarstoppen 17	

Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1012250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplegg billader, montert jordfeilbryter på utestikk

Arbeid utført av

Hope Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på p-plass

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1012250032

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

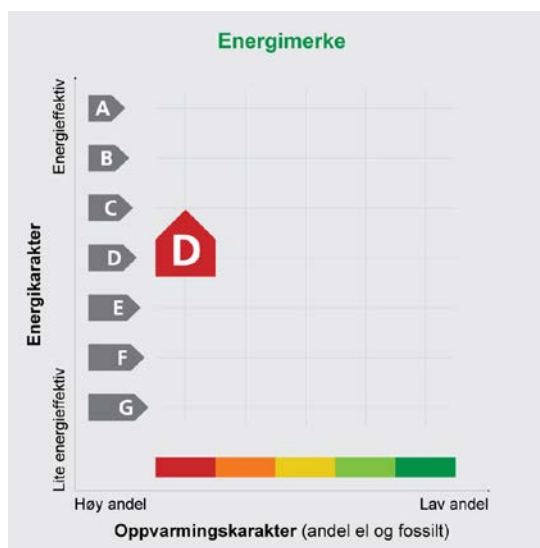
Document reference: 1012250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Bang	28716d4d81a487805e686 f3081478299c2a459b6	30.09.2025 16:15:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1012250032

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Hammarstoppen 17
Postnr	2008
Sted	Fjerdingsby
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	98
Bnr.	122
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-743538
Dato	17.02.2017



Eier	Marius Hammeren
Innmeldt av	Lise Tapio

Energiauttesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

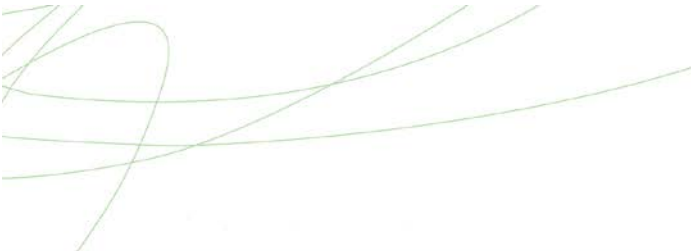
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

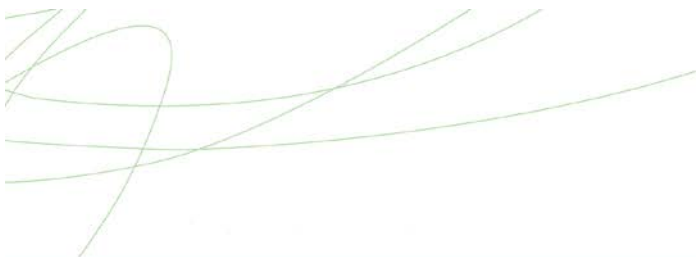
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

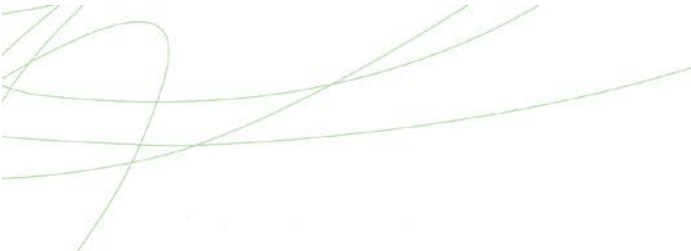
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammarstoppen 17

Postnr/Sted: 2008 Fjerdingby

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 17.02.2017 09:38:37

Energimerkenummer: A2017-743538

Ansvarlig for energiattesten: Marius Hammeren

Energimerking er utført av: Lise Tapio

Gnr: 98

Bnr: 122

Seksjonsnr: 37

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Hammarstoppen 17 - Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fjerdingby Linje 310, 330, 350	19 min 1.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	4 min 2.5 km
Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	5 min 3.1 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	6 min 4.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	3 min 1.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	4 min 2.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Fjerdingby innfartsparkering	14 min
------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

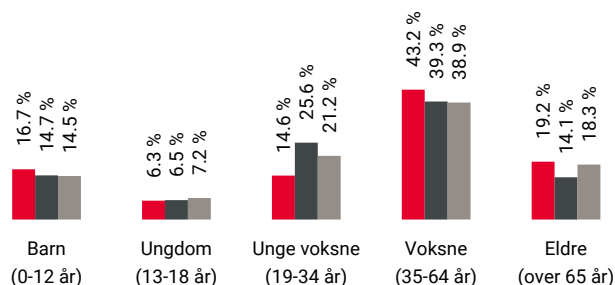
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lund/Rælingen kirke	912	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 2.5 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 2.6 km
Smestadtøppen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	3 min
Kiwi Rælingen	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



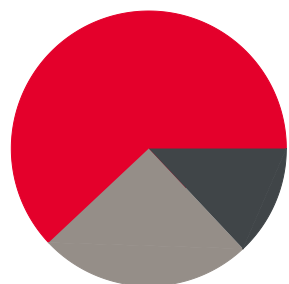
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Fjerdingby skole	3 min 🚗
Aktivitetshall	1.4 km
⚽ Marikollen Idrettspark	3 min 🚗
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1.7 km
🚴 Puls Marikollen	3 min 🚗
🚴 Feel24 Rælingen	4 min 🚗

Boligmasse



62% enebolig
13% blokk
25% annet

«Dette er et trivelig nabolag med oppmerksomme naboer. Ingen høystandardfamilier, men alminnelige arbeidsfolk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

9 min 🚗



Vitusapotek Marikollen Torg

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
46% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



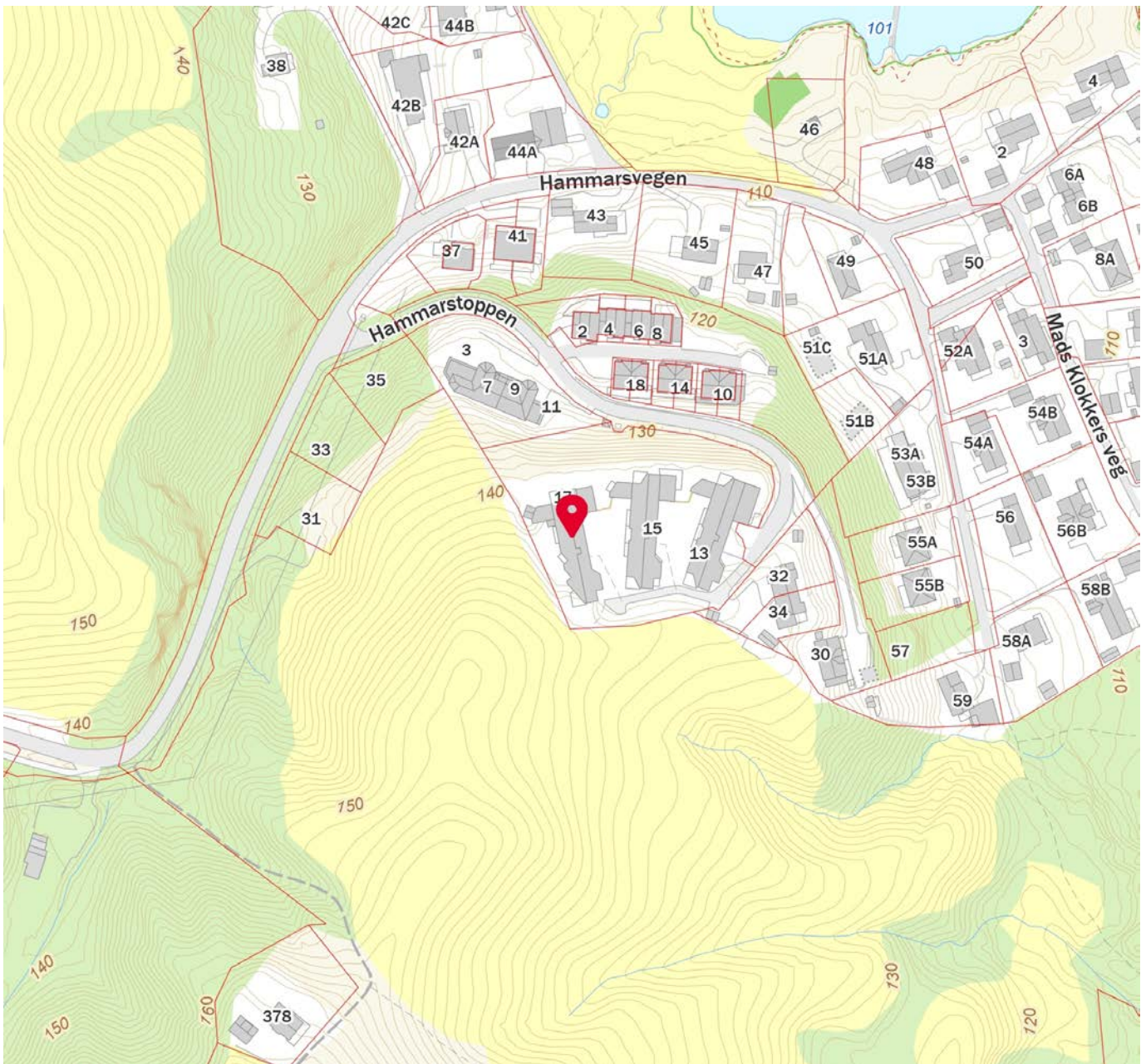
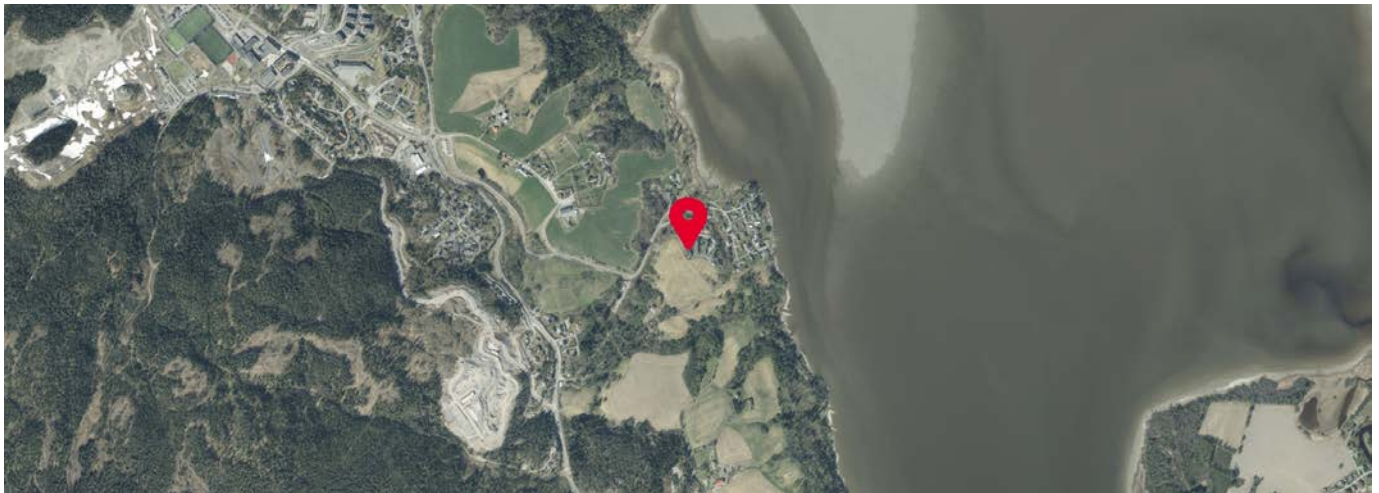
0%

47%

Lund/Rælingen kirke
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hammarstoppen 17
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre