

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Martyna Wozniak

Mobil 966 51 211

E-post martyna.wozniak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Kinga Ilona Kulis
Lukasz Kulis

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 65/99 kvm
Tomtstr.: 40877.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 52
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1204250176

Romslig 3-roms | Garasje, balkong og mye bodplass | Bad fra 2020 | Peis og varmepumpe | Sentralt!

Velkommen til Aamodtalleen 9, en lys, delikat og funksjonell 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert område. Her bor man i gangavstand til skoler, butikker, barnehager og et flott idrettsanlegg. Skogen lokker like ved, og fellesområdet har en stor lekeplass til glede for de minste. Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig, og fra stuen er det utgang til en trivelig balkong.

Stuen er et flott samlingssted med koselig peisovn, ekstra takhøyde og nyere varmepumpe. Et separat kjøkken har varmekabler, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Dagene får en god start på et lekkert bad fra 2020, innredet med gulvvarme, badekar og vegghengt toalett. Leiligheten disponerer en garasje i felles rekke og to kjellerboder på til sammen ca. 21 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	68
Nabolagsprofil	85
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 8 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 kvm To boder

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40877.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en god beliggenhet, i gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Bussen stopper like ved, og nærmeste dagligvare nås på få minutter. Fellesområdet i sameiet har grøntarealer, koselige sittegrupper og en stor lekeplass til glede for de minste. Plassert i 2. etasje i en firemannsbolig får leiligheten godt med naturlig lys fra tre sider. Stuen har utgang til en trivelig balkong på ca. 8 kvm, og her er det plass til grill i tillegg til utemøblene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til i et attraktivt og veletablert boligområde i Fjerdingby i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall.

Fjerdingby er et satsningsområde og kan skilte med et nytt bysentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst Ravinen - innbyggernes nye storstue. Stedet ligger kun ca. 5 km fra Lillestrøm og det går jevnlig busser både dit og til områdene rundt og inn til Oslo. Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper.

3. september 2022 kunne kommunen åpne storsatsingen Ravinen, som omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi.

Leiligheten har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Nærområdet har flere fine badeplasser, der Ramstadsjøen er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann. Ved Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass, finner du toaletter, badebrygge, stupebrett og store grøntområder med benker og bålplasser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Rælingen, søndagsåpne Joker og Rema 1000 Marikollen. Sistnevnte ligger på Marikollen torg hvor man også finner

sushi, apotek, frisør og vinmonopol. Kiwi-butikken nås på ca. 7 min til fots.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med et bredt utvalg av shopping, kultur, et rikt restaurantliv, kino og underholdning. Det er også kort vei til Thon Senter Strømmen med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Thon Senter Triaden og Metro Senter på Lørenskog. Kollektivtilbudet i området består av buss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg har OsloMet - storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass er Aamodt, som ligger ca. 3 min unna. Det er ca. 4 km til Lillestrøm stasjon, hvor hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2016.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,79 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

TG2

Vinduer

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Dører

Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt dører, det er ikke montert beslag mot terskel på balkongdør. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterede skader.

Entrédøren er ikke brannklassifisert. Forholdet gir redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom brannceller ved en eventuell brann. Utskiftning av entrédør bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert sprekker og avflassing i treverket. Forholdet gir økt fuktopptak og gjør treverket mer utsatt for videre slitasje og nedbrytning. Over tid øker dette risikoen for begynnende råteskader dersom vedlikehold uteblir. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

Innvendige dører

Innvendige dører er ifølge eier skiftet ut i 2020, men bærer stedvis preg av slitasje utover det som normalt kan forventes ut fra alder. Det er registrert enkelte hakk og merker, noe som medfører redusert overflatekvalitet og behov for vedlikehold eller kosmetiske utbedringer.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Innredningen er av eldre dato og bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert svellinger i materialene, noe som tyder på tidligere fuktpåkjønning. Forholdet kan over tid gi redusert styrke og videre nedbrytning i materialene.

2. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilator er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

Vannledninger

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Vannfordelerskapet er ikke tett da det mangler front.

Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

Ventilasjon

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TGIU

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert flere forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som medfører usikkerhet knyttet til radonnivået og inneklimate. Videre er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggetekniske forskrift, og entrédøren er ikke brannklassifisert. Forholdene gir redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og kan medføre raskere spredning av brann og røyk ved en eventuell hendelse. Det er også registrert at rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Samlet innebærer forholdene behov for nærmere vurdering og oppgradering av sikkerhetsmessige forhold.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger jar kjøp boligselgerforsikring.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Romerike rør AS

Beskrivelse av arbeidet: dokumentasjon i PDF-format

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: elektro teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: dokumentasjon i PDF-format

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: membran teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: dokumentasjon i PDF-format

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

En ny membran ble installert på badet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja. Kondens

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja. Byttet avløp på kjøkkenet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skadet utbedret?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aamodtalleen servering

Beskrivelse av arbeidet: Rørskiftet ble utført av kooperativet/Aamodtalleen servering

Innhold

2. etasje: Entré, bad, bod, kjøkken, stue og 2 soverom.

Annet: Disponerer 2 kjellerboder på til sammen ca. 21 kvm.

- Attraktiv 3-roms selveier i 2. etg.

- Følger med egen rekkegarasje.
- Balkong i forlengelse av stuen.
- Sentralt og barnevennlig område.
- Stor lekeplass på fellesarealet.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Praktisk bod bak skyvedører.
- Separat kjøkken i leiligheten.
- Flislagt gulv med varmekabler.
- Barløsning og mye oppbevaring.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue med downlights.
- Skråhimling med ekstra takhøyde.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2024.
- Helfliset bad pusset opp i 2020.
- Badekar og vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To soverom med plass til skap.
- To kjellerboder måler ca. 21 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i en velholdt og funksjonell leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via en felles trappegang. Vel inne har entreen downlights, beige vegger og varme under hvite gulvfliser i marmormønster. Alle innerdørene ble byttet ut i 2020, og bak plassbygde skyvedører med speilfronter har entreen en praktisk bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Kjøkken

Gulvflisene fra entreen fortsetter inn på kjøkkenet for et helhetlig uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god skaplass, fine arbeidsflater og en smart barløsning under vinduet.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, hendige høyskap, oppvaskkum i porselen og mørk benkeplate av laminat. Over benken er det hvite metrofliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnen er praktisk plassert i et av høyskapene.

Stue

Stuen innbyr til hygge morgen som kveld; et intimt, men åpent oppholdsrom med fint lysinnslipp fra to sider. Vinduene inkluderer en glassdør fra 2016 til balkongen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og skråtak på opptil tre meter bidrar til en luftig atmosfære. Med både peisovn og nyere varmpumpe får man det lunt og godt i stuen. Gulvet har 1-stavs laminat, kombinert med vegger malt i en dus gråfarge og en dempet ferskentone. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble stilfullt pusset opp i 2020, innredet med sorte gulvfliser og store, hvite veggfliser i marmormønster. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Et innfliset badekar er utstyrt med dusjløsning og svingbar glassvegg, og baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer og tilhørende speil.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to pene soverom, holdt i duse farger for en behagelig atmosfære. Deler av hovedsoverommet har ekstra takhøyde, og i rommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Entreen har egen bod bak skyvedører, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i to disponible kjellerboder på til sammen ca. 21 kvm.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er lokalisert. Det er automatisk vannstopper i kjøkken og drenerør fra fordelerskap med overløp til bad. Kursene for rør-i-rør er ikke merket, og vannfordelerskapet mangler front.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret, koblet til elektrisk avtrekk. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmesentral: Det er montert en luft-til-luft varmpumpe fra 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2009.
- Branntekniske forhold: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift, og entrédøren er ikke brannklassifisert. Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

2020:

- Innvendige dører er ifølge eier skiftet ut i 2020.
- Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.
- Elektroarbeider i forbindelse med oppussing/rehabilitering av bad, herunder opplegg for varmekabel, downlights, stikkontakter, ny kurs til vaskemaskin og opplegg for vifte. Det er også fremlagt dokumentasjon på elektroarbeider knyttet til varmekabel i kjøkken og gang, samt opplegg for stikkontakt ved tak til taklys styrt av bryter.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2016:

- Balkongdøren er produsert i 2016.

2009:

- Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje i felles rekke, med et areal på ca. 13 kvm. For drift og vedlikehold av garasjen faktureres kr. 1 600,- årlig.

I tillegg disponerer hver leilighet i Nedre Aamodt Selveierlag én parkeringsplass som tilhører leiligheten. Dersom det er behov for mer enn én parkeringsplass, må dette avtales direkte med naboer.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 57395257

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2024 i stuen, supplert av gulvvarme på badet, i entreen og på kjøkkenet. For vedfyring har stuen en peisovn. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2009, rommer ca. 200 liter og er plassert i boden. Sikringsskapet har jordfeilautomater, og kjøkkenet er utstyrt med automatisk vannstopper. Vinduene i leiligheten ble byttet ut i 2009.

Energimerke

E

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 140 (Omkostninger totalt)
98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 919 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter:

Avløp, kr. 6 122,-

Feiing, kr. 595,-

Renovasjon, kr. 4 115,-

Vann, kr. 6 087,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 847 198 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 388 792 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

1/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: strøm fellesareal, forsikring, TV og bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar.

Sameiet har ingen gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Sameiet

Sameienavn

Nedre Aamodt Selveierlag

Organisasjonsnummer

975 415 376

Om sameiet

Nedre Aamodt Selveierlag i Rælingen kommune består av 100 boligseksjoner. Forretningsfører er Solibo AS. Selskapet har organisasjonsnummer 975415376 og en hjemmeside på home.solibo.no/hp/nedreaamodt.

Pågående saker:

- Årsmøtet ønsker at styret undersøker om det er en mulighet for en prisreduksjon med Telia eller evt. bytte til en annen TV og internettleverandør. Styret skal undersøke muligheten for dette.
- Nåværende styret ber seksjonseierne som fortsatt har den eldre sensoren om å demontere denne selv eller evt. søke hjelp fra nabo eller andre bekjente.
- Årsmøtet ytret ønske om felles dugnad hvor man kan få utført diverse vedlikehold på uteområdene til selveierlaget og at det da bestilles containere slik at man kan få kastet hageavfall. Styret informerer om at dette kan fremmes som forslag til neste årsmøte hvis det er et ønske.
- Styret har engasjert advokat på saken og vil komme tilbake med mer informasjon når vi har fått svar på hva som vil være mulig. Når svar foreligger, vil styret innkalle beboerne til et ekstra ordinært årsmøte.
- Det ble ytret ønske fra en seksjonseier om styret kan informere om fremgang i saken ut til seksjonseierne om ca. 3 måneder, eller før hvis svar foreligger. Styret svarer at de skal imøtekomme det ønske.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Ref. vedtektene §2.3.2 Husdyrhold

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å samarbeide i de enkelte hus om rengjøring på trapper og fellesareal. Det kan være hensiktsmessig å ha en liste som viser rekkefølgen og som er oppsatt på et felles tilgjengelig sted. I hus hvor det ikke er enighet om å ordne rengjøringen på annen måte, skal følgende fordeling følges:

- Rengjøringsansvaret for trappegang i 2. etg og trappen ned i 1. etg påhviler 2. etg beboere.
- Beboerne i 1. etg har ansvaret for rengjøring av trappegangen i 1. etg ned til utgangen og evt. trapp ute.
- Trappen og trappegangen rengjøres 2 ganger i uken. De enkelte leilighetsinnehaverne har vaskeansvar 1 uke ad gangen etter oppsatt turnus.
- Kjellertrapp, kjellernedgang, fellesrom m.m. rengjøres etter behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 52, seksjonsnummer 35 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/52/35:

21.02.1917 - Dokumentnr: 901113 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1930 - Dokumentnr: 900124 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1963 - Dokumentnr: 101791 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1983 - Dokumentnr: 107840 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

25.03.2026 - Dokumentnr: 339665 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

30.06.1983 - Dokumentnr: 904140 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 102 bnr 63,65,66 og 69
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1983 - Dokumentnr: 904142 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 102 bnr. 216
Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1983 - Dokumentnr: 105728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1006290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:52 Snr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 134313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:52 Snr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Våningshus i bindingverk på 2 etasjer med felles inngang og felles loft" på gnr. 102 bnr. 65, Aamodtalleen nr. 6, 8, 7, 9 og 11, datert 26.02.1958.

De godkjente byggetegningene stemmer med dagens bruk utenom badet som har blitt utvidet av nåværende eier.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.1958.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: FP7 - FP8 og FP12 er felles for Nedre Aamodt selveierlag gnr. 102 bnr. 52.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, i følge Rælingen kommune sine reguleringsplankart.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - eksisterende, i følge Rælingen kommune sine kommuneplankart.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: ingen.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 130 140

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Martyna Wozniak
Eiendomsmeglerfullmektig
martyna.wozniak@aktiv.no

Tlf: 966 51 211

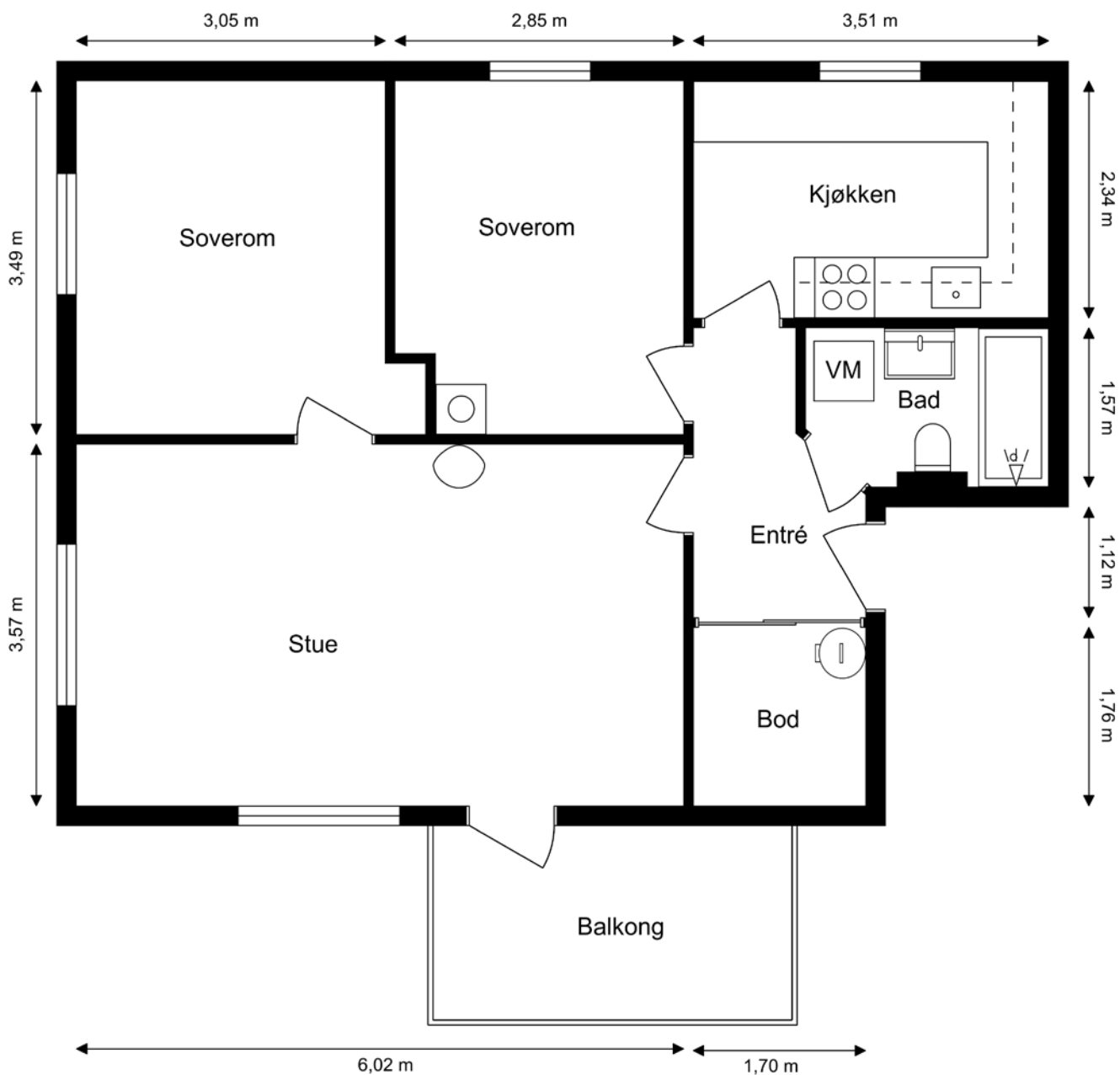
Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

09.04.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til
Aamodtalleen 9!
Foto: Hilde Hugsand





En lys, delikat og funksjonell
3-roms selveierleilighet med
attraktiv beliggenhet i et
sentralt og veletablert
område.





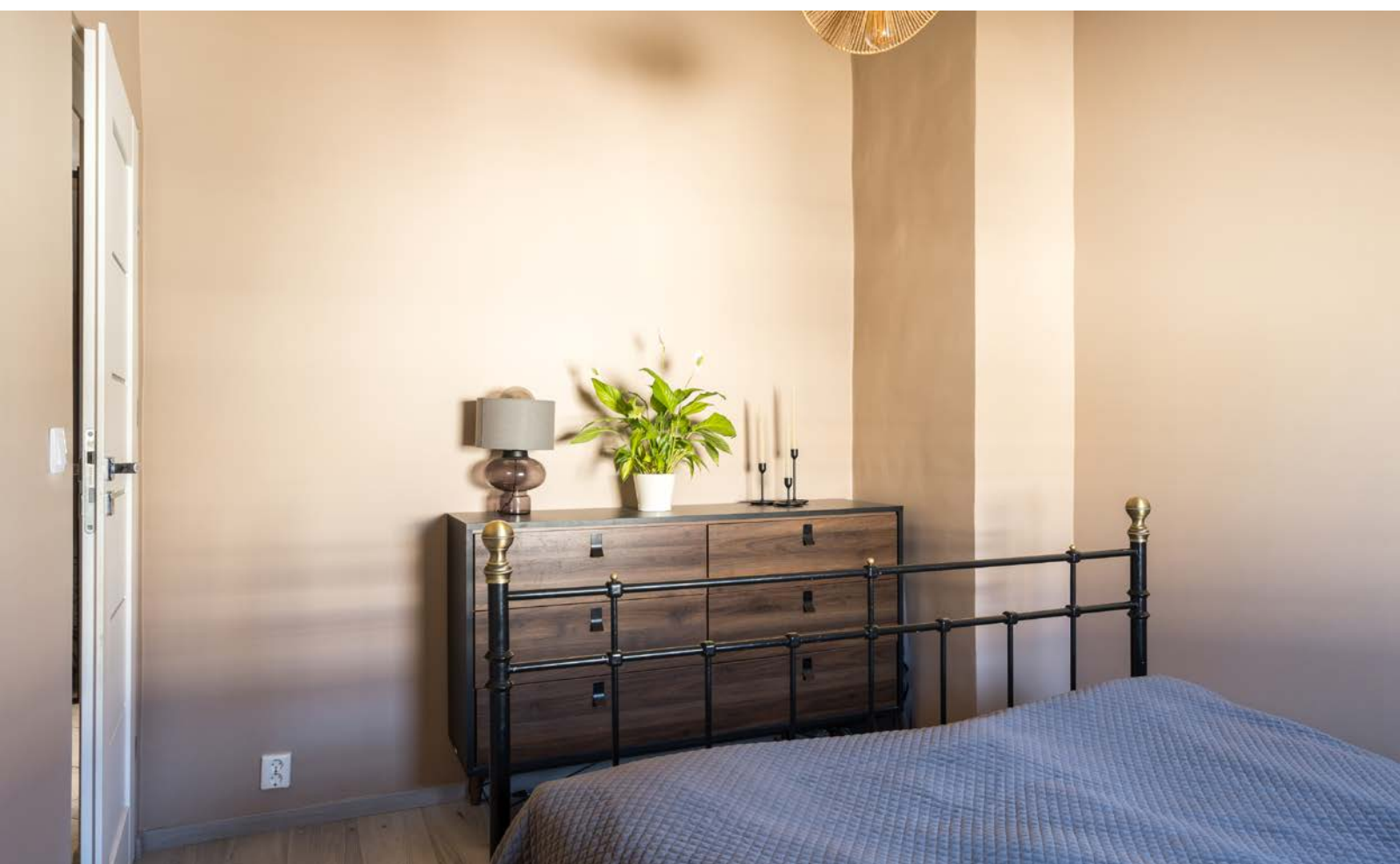
Et separat kjøkken har
varmekabler, mye
oppbevaring og alle hvitevarer
integreert.





Dagene får en god start på et lekkert bad fra 2020, innredet med gulvvarme, badekar og vegghengt toalett.





I leiligheten er det to pene soverom, holdt i duse farger for en behagelig atmosfære. Deler av hovedsoverommet har ekstra takhøyde.





Leiligheten disponerer en
garasje i felles rekke og to
kjellerboder på til sammen ca.
21 kvm.



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lukasz Kulis

Kinga Ilona Kulis

Boligen

Aamodtalleen 9
2008 Fjerdingby

3224-102/52/0/35

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Romerike rør AS

Beskrivelse av arbeidet: dokumentasjon i PDF-format

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: elektro kilden as

Beskrivelse av arbeidet: har dokumentasjon i PDF-format

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: membran teknikk as

Beskrivelse av arbeidet: har dokumentasjon i PDF-format

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

en ny membran ble installert på badet

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

kondens

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

bytte avløp på kjøkkenet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Aamodtalleen servering

Beskrivelse av arbeidet: Rørskiftet ble utført av kooperativet / Aamodtalleen servering

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Aamodtalleen 9 , 2008 FJERDINGBY
-  RÆLINGEN kommune
-  # gnr. 102, bnr. 52, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1541

Referansenummer: RM5516

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,00 meter, målt til høyeste punkt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med

tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, entré og kjøkken.
- Varmepumpe er montert på vegg i stue.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som medfører usikkerhet knyttet til radonnivået og innklimaet. Videre er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift, og entrédøren er ikke brannklassifisert. Forholdene gir redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og kan medføre raskere spredning av brann og røyk ved en eventuell hendelse. Det er også registrert at rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Samlet innebærer forholdene behov for nærmere vurdering og oppgradering av sikkerhetsmessige forhold.

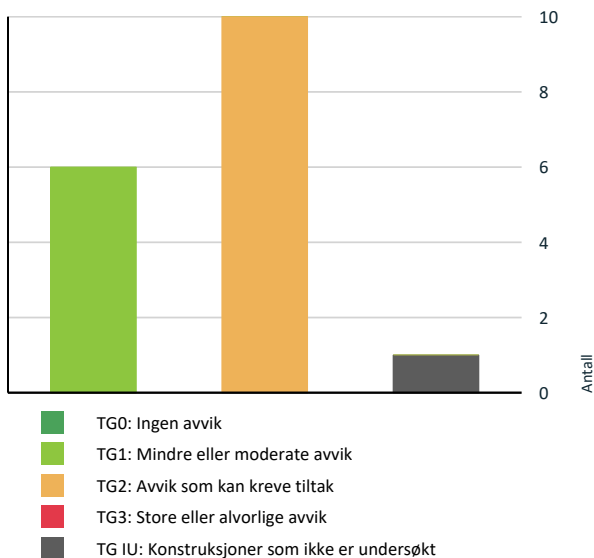
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

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

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2016.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt dører, det er ikke montert beslag mot terskel på balkongdør. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

Entrédøren er ikke brannklassifisert. Forholdet gir redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom brannceller ved en eventuell brann. Utskiftning av entrédør bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,79 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og avflassing i treverket. Forholdet gir økt fuktopptak og gjør treverket mer utsatt for videre slitasje og nedbrytning. Over tid øker dette risikoen for begynnende råteskader dersom vedlikehold uteblir. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

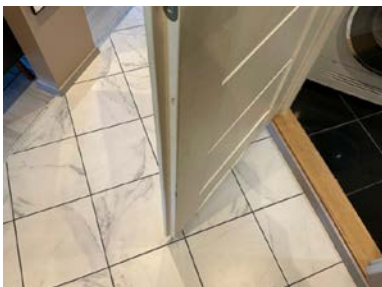
Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er ifølge eier skiftet ut i 2020, men bærer stedvis preg av slitasje utover det som normalt kan forventes ut fra alder. Det er registrert enkelte hakk og merker, noe som medfører redusert overflatekvalitet og behov for vedlikehold eller kosmetiske utbedringer.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Det er fremvist faktura for rør-arbeid, faktura og samsvarserklæring for el-arbeid og faktura, samt FDV for membran. Øvrige arbeider er i følge eier utført ved egeninnsats.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom

Tilstandsrapport

(hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det bemerkes at fallforhold under badekar ikke har vært mulig å kontrollere. Det har heller ikke vært mulig å måle høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og topp slukrist som følge av badekarets plassering. Fall og høydeforskjell er derfor målt frem til badekaret, og vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj i innfliset badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato og bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert svellinger i materialene, noe som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Forholdet kan over tid gi redusert styrke og videre nedbrytning i materialene.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.
Tilluft: Mangler.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ventilator er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvdring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kjøkken. Drensrør fra fordelerskap med overløp til bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Vannfordelerskapet er ikke tett da det mangler front.

Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerskapet, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon koblet til elektrisk avtrekk.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt? 2024.
- Når det sist var service på anlegget? Ikke vært service på anlegget siden.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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.
Ukjent.

Tilstandsrapport

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 fremlagt samsvarserklæring datert 02.04.2020 for utførte elektroarbeider. Dokumentasjonen omfatter elektroarbeider i forbindelse med oppussing/rehabilitering av bad, herunder opplegg for varmekabel, downlights, stikkontakter, ny kurs til vaskemaskin og opplegg for vifte. Det er også fremlagt dokumentasjon på elektroarbeider knyttet til varmekabel i kjøkken og gang, samt opplegg for stikkontakt ved tak til taklys styrt av bryter.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som medfører usikkerhet knyttet til radonnivået og inneklimaet. Videre er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift, og entrédøren er ikke brannklassifisert. Forholdene gir redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og kan medføre raskere spredning av brann og røyk ved en eventuell hendelse. Det er også registrert at rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Samlet innebærer forholdene behov for nærmere vurdering og oppgradering av sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

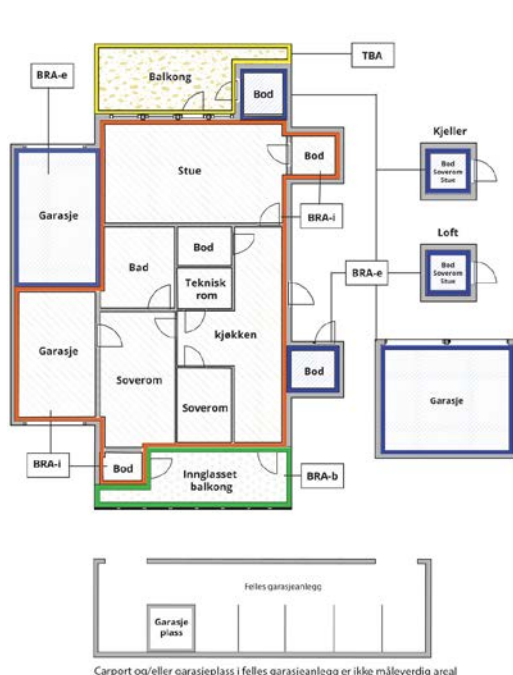
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
2. etasje	65			65	8
Kjeller		21		21	
SUM	65	21			8
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom, bod		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Kinga Ilona Kulis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	52		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aamodtalleen 9

Hjemmelshaver
Kulis Kinga Ilona, Kulis Lukasz

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjerekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist		Nei
Eier	27.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	27.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Romerike Eiendomsmegling AS
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Nedre Aamodt Selveierlag

Megleropplysninger

26.03.2026

Vi viser til forespørsel av 25.03.26

Boligselskap: Nedre Aamodt Selveierlag
Organisasjonsnr: 975 415 376
Gnr./bnr: 102 / 52
Eier(e): Kinga Ilona Kulis / Lukasz Kulis

Seksjons-/andelsnr: 35
Adresse: Aamodtalleen 9, 2008 Fjerdingby

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/nedreaamodt
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/nedreaamodt/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 57395257
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.500,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Aamodtalleen 9, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 121,78 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 114,88 kr
Vann	6 086,88 kr
Sum	16 918,54 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	15%	104 m2	40.30	1/1	0 %	4 190,78 kr	2 095,39 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	104 m2	42.85	1/1	0 %	4 456,30 kr	2 228,15 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	120 liter	15.72	1/1	0 %	1 887,00 kr	943,50 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	17 638,43 kr	8 819,21 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

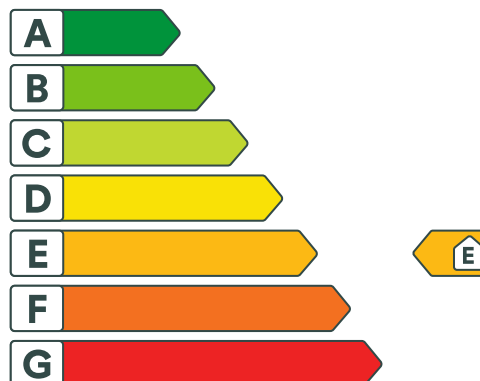
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Adresse Aamodtalleen 9, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278811
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150472792
Gårdsnummer 102	Bruksnummer 52
Seksjonsnummer 35	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
259,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
303,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 319 kWh

J.nr. 78.

F E R D I G - A T T E S T .

Herved bevitnes at det for Rælingen Bygningsråd,
sak nr. anmeldte bygningsarbeide på gnr. 102 bnr. 65,
Nedre Aamodt Hageby I, Aamodtalléen nr. 6, 8, 7, 9 og 11,
nemlig:

Våningshus av binningsverk i 2 etasjer med felles inngang,
og uten loft,

1ste og 2den etasje har samme konstruksjon,
ialt 4 stk. leiligheter pr. hus,

Høyre leiligheter, 1ste og 2den etasje:

Entre, bad m/w.c., kjøkken, kombinert stue og 2 soverom,
samt 1 opplagsrom,

Venstre leiligheter, 1ste og 2den etasje:

Entre, bad m/w.c., kjøkken, kombinert stue og 2 soverom,
samt 1 opplagsrom,

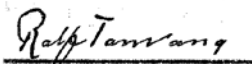
Kjeller:

Kjellertrapp m/gang, 1 vaskerom, 2 tørkerom, 1 rullerom,
4 matboder og 4 brenselboder,

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført.

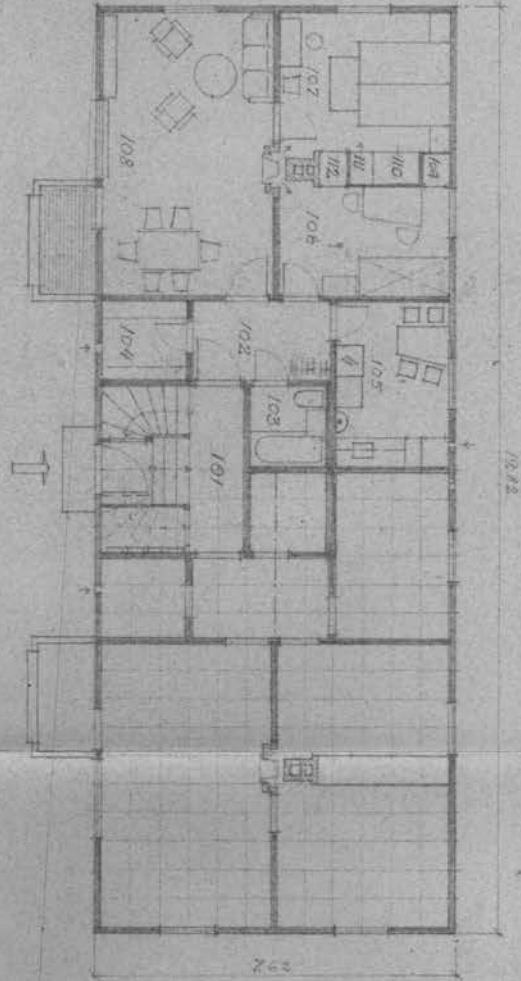
Gebyr kr. er betalt

Rælingen, den 26. februar 1958.

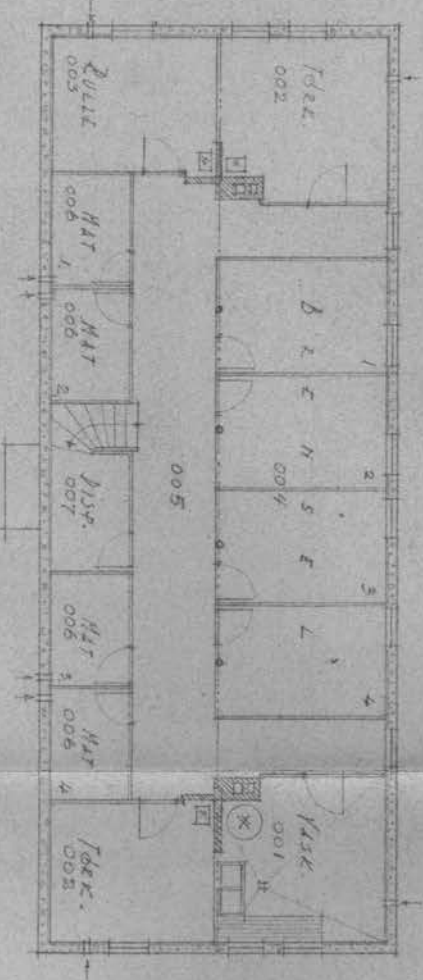


Rolf Tonvang.

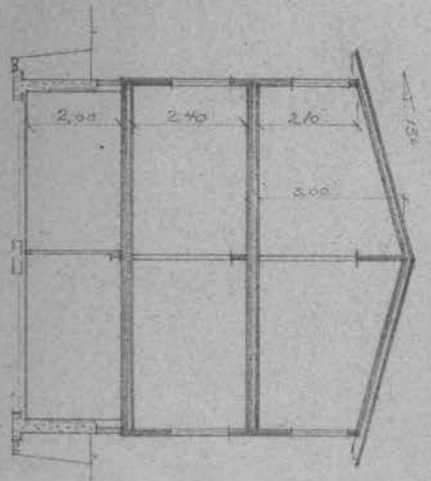
Sendes Nedre Aamodt Boligbyggelag,
v/herr S. Överlie, Harbitzgt. 18, Oslo.



KÄSSTÄLLPLAN



FAMILJPLAN



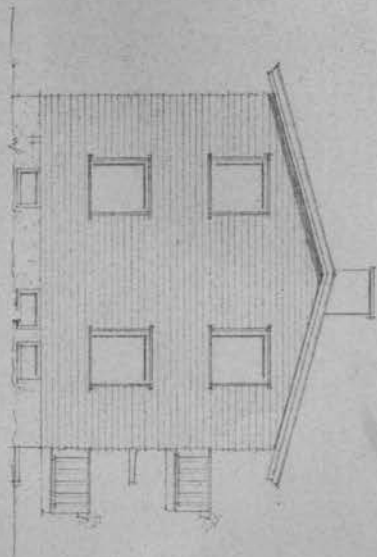
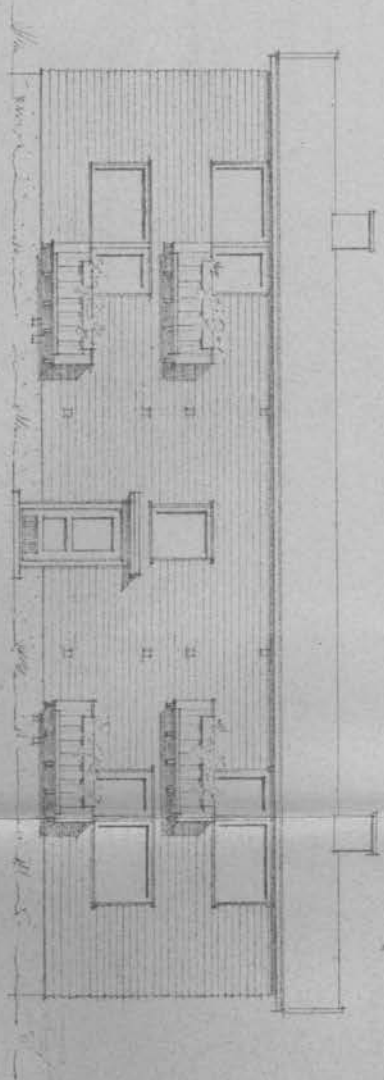
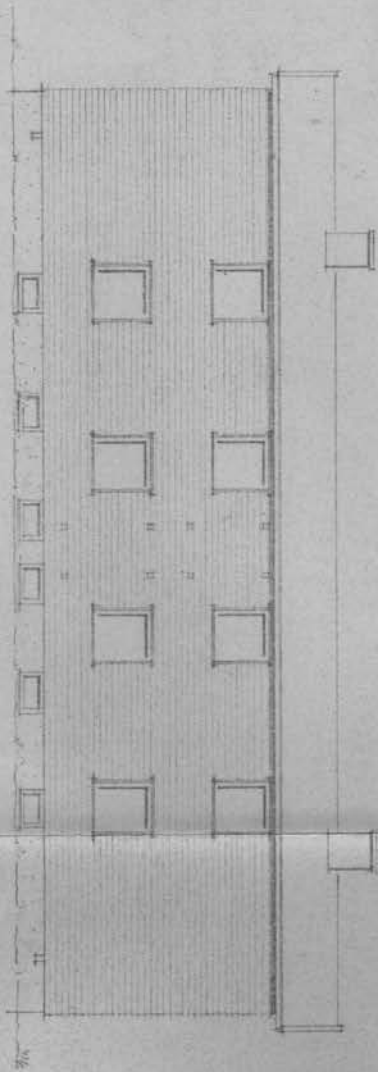
SMITT.

HUS NR. 9.

NEBBA ANNET BOLLAGBYGGELSESKAP OG
 4 - FAMILIEHUS
 BEBYGG. PLAN 151 NR. 2 - MODUL 061 N.
 M - 1:100

BL. 1

01/16 30.5.54
Arvid Stenroos



HUS NR. 9.

BL. 2

NEDRE ÅMØDT BOLIGBYGGSKAP A/S
4--TANLILLEAUS
TISJELL
N. 1/100

20.5.54

LINA FJORDH, ARKITEKT

Vedtekter for sameiet Nedre Aamodt Selveierlag

Vedtatt i årsmøte den 24.11.2004
Sist revidert i årsmøte den 27.04.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nedre Aamodt Selveierlag. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.08.1983.

Sameiet består av 100 boligseksjoner fordelt på 25 stk 4-mannsboliger i Aamodtalleen 1-21 og Fergevegen 1-4, på Fjerdingsby, i Rælingen. G.nr. 102, Bruksnr. 52 i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.08.1983.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Årsmøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene også de som anses å tilhøre hver 4-mannsbolig, må på forhånd godkjennes av styret. Herunder oppsetting av plattinger, uteboder, gjerder, skur, levegger osv. Tiltak som er nødvendige på grunn av

en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Utearealer, parkeringsplasser og kjellerarealer disponeres etter en rimelig fordeling og avtale i hvert enkelt hus. Ved en evt. tvist om utnyttelse eller bruk av disse, kontaktes styret som vil bistå.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- a. Inventar
- b. Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og servanter
- c. Apparater som for eksempel brannslukningsapparat
- d. Skap, benker og innvendige dører med karmen
- e. Listverk, skillevegger, tapet og maling
- f. Gulvbelegg, fliser, varmekabler, membran og sluk
- g. Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. Vinduer og ytterdører
- j. Innvendige flater på balkong eller lignende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås. Sluk må renses og avløpsrør må holdes åpne frem til felles avløpsrør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller tilgjengelige i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, for eksempel skader som er forårsaket av innbrudd, hærverk eller uvær.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap som påføres andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

3.3 Maling av hus

Ved behov for maling av husene, så vil det underliggende ansvaret ligge på styret for å legge ut jobben på anbud, for å finne den beste og mest kostnadseffektive løsningen.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

En evt. økt forsikringspremie som skyldes investeringer i en enkelt seksjon blir belastet eieren av denne. Forsikringssum som blir utbetalt skal benyttes til å utbedre skaden, med mindre styret samtykker i annen anvendelse.

Lagets forsikring gjelder for standard råkjeller. For seksjoner med innredet kjeller, dekkes ikke denne av lagets forsikring, og må således bekostes/ordnes av seksjonseier selv.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets innhold

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, dvs minst 10 seksjonseiere, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling til ordinært og ekstraordinært årsmøte sendes ut elektronisk til alle husstander. Seksjonseiere kan skriftlig reservere seg mot elektronisk utsending av årsmøtepapirer. Papirutgaver fremskaffes ved behov. Beboere er selv ansvarlige for å oppgi riktig e-postadresse til enhver tid.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist, som er 21 dager, for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig etter forvaltning eller vedlikehold i sameiet
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f. Endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket kun gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal ta beslutninger om:

- a. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. Oppløsning av sameiet
- c. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som bør bestå av 5 - fem medlemmer, inklusiv styreleder, men er ved frafall beslutningsdyktige med 3 - tre. Bør også ha 2 - to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets

medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styret velger innen sin midte sekretær.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Eller etter spesiell avtale på hvert årsmøte, hvis særlig grunn er tilstede.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede, dvs. 3 - tre. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om

- a. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. Ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet
- c. Et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 9.1** Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal først godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

- 9.2** Oppsetting av parabol, varmepumpe, elbillader, svømmebasseng, trampoline, lekeapparat, materiell og gjenstand på fellesarealer skal godkjennes av styret før det blir hensatt.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

ORDENSREGLER FOR NEDRE AAMODT SELVEIERLAG

Sist revidert i sameiermøte 15.04.2015

Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at reglene skal sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene og i nærmiljøet. Alle beboere må møtes i felles anstrengelser for å holde boligområdet pent og velordnet. Rydd opp etter deg selv og dine. Overlat ikke til andre noe du kan og bør gjøre selv.

Ytre orden

1. Veier, stikkveier, gårdsplasser, trappeganger eller fellesrom må ikke belemres med gjenstander som bedre oppbevares i redskapsrom og boder. Kjøretøy, sykler, sportsgjenstander m.m. må ikke unødig settes slik at de hindrer fri ferdsel eller stenger utsikten for en leilighet. Vern om plener og beplantninger.
2. Unngå søl og rot ved søppeldunkene og legg lokket godt på.
3. Banking, risting og lufting av tepper, møbler m.m. foretas mest mulig bort fra husene. Det er ikke tillatt å riste klær, tepper m.m. fra vinduer og veranda. (Det er bare å flytte støvet over til nabo eller gjenbo). På søndager og helligdager bør ikke tøy henge ute til tørk eller lufting.
4. Hold verandaen ryddig for snø og is. Oppstår det skade som skyldes forsømmelser her, blir den enkelte leilighetsinnehaver holdt ansvarlig. Snømåking fra husdør til veien besørgeres av beboerne.
5. Markiser og annet utstyr som opprettes utvendig, bør være mest mulig likt innenfor hvert enkelt hus. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater eller skilt på eiendommen. Markiser må ikke være til hinder for adkomst til piper.
6. Den felles inngangsdøren skal holdes låst hele døgnet.
7. Lagring av brenselstov og brensel på sameiets fellesareal – samt annen disponering av disse – tillates ikke uten styrets samtykke.

Fellesrom

8. Fellesrom benyttes av husets beboere etter en rimelig fordeling og avtales i hvert enkelt hus. Ved tvist om utnyttelse og bruk av fellesrommene, kan det legges frem for styret til uttalelse.
9. Enhver plikter etter bruk å rengjøre og rydde fellesrom etter seg.
10. La ikke lyset stå på lenger enn nødvendig. Beboerne bør i egen interesse medvirke til så lave fellesutgifter som mulig og påse at det ikke sløses med elektrisk strøm. Det er ikke tillatt å bruke egne elektriske apparater som eksempelvis vaskemaskin, tørketrommel og eller varmtvannsbereider på fellesstrøm. Eventuelt overforbruk utover gjennomsnittelig forbruk av fellesstrøm i alle husene, belastes seksjonseierne i de hus det gjelder. Eventuell feilsøking og eller søk etter å finne ut hva som er tilknyttet fellesstrøm besørgeres og bekostes av seksjonseierne i de hus det gjelder.
11. I sommerhalvåret plikter alle å hjelpe til med at kjelleren blir ordentlig utluftet så den kan holdes tørrest mulig. Det samme gjelder vinterhalvåret på dager det er mildvær. Når det er – eller kan ventes – kulde og frost, må følgende forsiktighetsregler overholdes:
 - a. Holde dører, vinduer og lufteventiler lukket
 - b. Oppstår det fare for at kjellertemperaturen kan synke under 0 grader, plikter alle i sin

4-mannsbolig å se til at kjelleren blir oppvarmet ved fyring o.l. Den enkelte beboer plikter omgående å erstatte knuste vindusruter.

12. Lagring av brensel m.m.

- a. Vedstabler bør ha en klaring på minst 10 cm til vegg og tak, og det nederste vedlaget bør ikke legges direkte på gulvet. Adkomsten til stakeluker, feieluker, vannkraner m.m. må ikke hindres.
- b. Våt ved bør tørkes ute.

Rengjøring

13. Beboerne plikter å samarbeide i de enkelte hus om rengjøring på trapper og fellesareal. Det kan være hensiktsmessig å ha en liste som viser rekkefølgen og som er oppsatt på et felles tilgjengelig sted. I hus hvor det ikke er enighet om å ordne rengjøringen på annen måte, skal følgende fordeling følges:

- a. Rengjøringsansvaret for trappegang i 2. etg og trappen ned i 1. etg påhviler 2. etg beboere.
- b. Beboerne i 1. etg har ansvaret for rengjøring av trappegangen i 1. etg ned til utgangen og evt. trapp ute.
- c. Trappen og trappegangen rengjøres 2 ganger i uken. De enkelte leilighetsinnehaverne har vaskeansvar 1 uke ad gangen etter oppsatt turnus.
- d. Kjellertrapp, kjellernedgang, fellesrom m.m. rengjøres etter behov.

La ikke andre unødig gjøre rent etter deg og dine. Vis hensyn og bruk dørrist, dørmatte og kost.

Indre orden

14. Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.l. må kun ha rørtilkoblinger av godkjent type og anbrakt og installert etter forskriftene. Vaskemaskiner bør fortrinnsvis plasseres i rom med sluk. Undersøk fra tid til annen om sluket fungerer skikkelig, slik at den kan svelge unna plutselige vannutstrømninger. Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor hovedkranene for vann er plassert, slik at vannskade hurtigst mulig kan avverges. Skade som oppstår ved at vann renner over og ned i leilighetene/rommene under og som skyldes uaktsomhet, blir fullt ut belastet den enkelte leilighetsinnehaver.

15. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere i huset

16. Mellom kl 23.00 og 07.00 må det være ro i leilighetene. Selskapeligheter utover kl 23.00 krever varsling av de andre beboerne i huset. Vis hensyn, sjener ikke de andre i utide og unødig.

17. Likeverdig med, og som en del av disse ordensregler, gjelder de særskilte instruksjoner for installasjon, behandling og bruk av teknisk utstyr som er gitt av de offentlige myndigheter eller av lagets styre til utfylling av disse ordensregler.

"Vaktmesterordning"

18. Hvert enkelt hus bør ha en ansvarlig hustillitsvalgt, som tar seg av husets økonomi. Arbeidet går på omgang mellom leilighetsinnehaverne.

19. Alle husets beboere sørger for utskiftning av lyspærer i fellesrom, låsing av ytterdør, vanlig tilsyn av eiendommen, rydding og snømåking av uteområder, plønkipping, snømåking av egne p-plasser etc. Ved større arbeider som må utføres skal alle husstander ta en tårn etter en rimelig fordeling.

20. For at fellesutgiftene (husleien) skal holdes lavest mulig nede, er praksis i vårt selskap at en stor del av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider blir utført på dugnad. Beboerne må følge opp dette lojalt. Unntak er skader som dekkes av lagets forsikring og hvor skaden ikke kan tilbakeføres til en enkelt seksjon.

21. Vaktmester, hustillitsvalgt etc. er husets kontaktperson med styret, kommunale myndigheter m.m. Han/hun kan innkalle til husmøter for drøftelse av felles interesse, og han kan gjerne disponere kassebeholdningen til innkjøp av redskaper, planter m.m.
22. Leilighetsinnehaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er ansvarlig for at hans husstand, framleietakere eller andre som han gir adgang til leiligheten eller eiendommen overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet (se husleielovens bestemmelser).

Nedre Aamodt Selveierlag				
Resultatregnskap og budsjett				

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2024	2023	2025	2024
Driftsinntekt					
Felleskostnader		3 840 000	3 600 000	4 080 000	3 840 000
Annen driftsinntekt		9 045	5 380	6 000	4 000
Sum driftsinntekt		3 849 045	3 605 380	4 086 000	3 844 000
Driftskostnad					
Styrehonorar	1	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		28 200	28 200	28 200	28 200
Strøm, felles		48 811	77 380	65 000	65 000
Forsikringspremie		904 125	820 100	1 061 850	904 125
TV og bredbånd		720 900	688 148	739 644	720 900
Anskaffelse av utstyr m.v.		0	2 867	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	2	211 778	2 460 321	1 000 000	600 000
Forretningsførerhonorar		170 722	179 700	200 000	200 000
Revisorhonorar		21 244	21 244	22 000	23 000
Annen fremmed tjeneste		-123 450	961 656	100 000	100 000
Div. administrasjonskostnader		20 237	19 675	21 000	20 000
Annen driftskostnad		1 227	1 395	5 000	5 000
Sum driftskostnad		2 203 793	5 460 685	3 452 694	2 876 225
Driftsresultat		1 645 252	-1 855 305	633 306	967 775
Finansinntekt og finanskostnad					
Annen renteinntekt		55 287	39 355	50 000	35 000
Annen finansinntekt		90 920	85 905	0	0
Resultat av finansposter		146 207	125 260	50 000	35 000
Årsresultat		1 791 458	-1 730 044	683 306	1 002 775
Disponering av årsresultat					
Overført annen egenkapital		1 791 458	-1 730 044		
Sum disponert		1 791 458	-1 730 044		

Nabolagsprofil

Aamodtalleen 9 - Nabolaget Aamodtalléen/Sundenga - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sundhagen Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	4 min 2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	13 min 1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	15 min
Marikollen p-plass, Rælingen	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

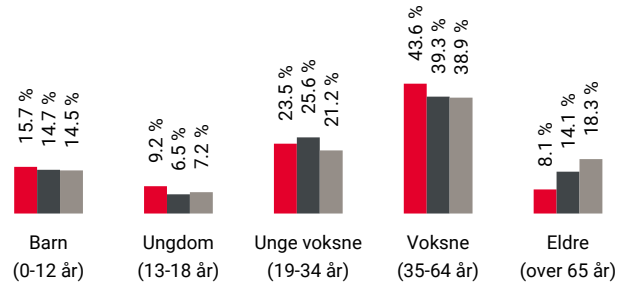
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aamodtalléen/Sundenga	942	413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 1.1 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	9 min
Rema 1000 Marikollen Torg	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



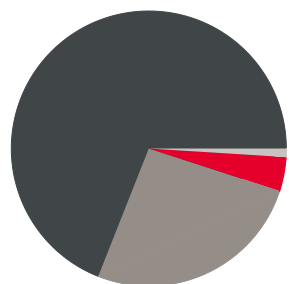
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Sundenga borettslag	2 min
Ballspill	0.2 km
Bråten borettslag 1.	13 min
Ballspill	0.9 km
Feel24 Rælingen	15 min
Puls Marikollen	17 min

Boligmasse



- 4% enebolig
- 69% rekkehus
- 26% blokk
- 1% annet

«Fint og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	7 min
Ringen apotek Rælingen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

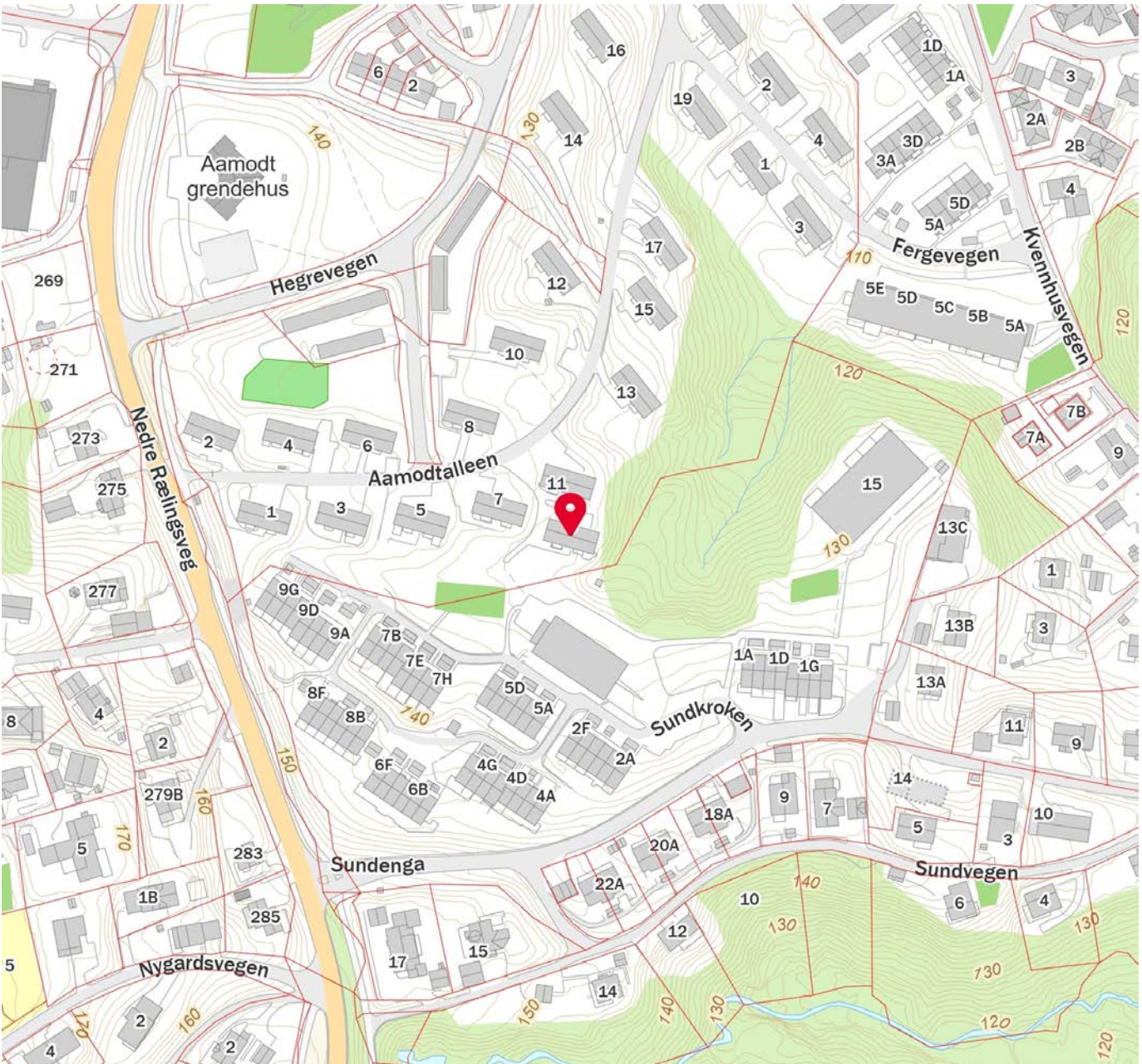



0% 47%

- Aamodtalléen/Sundenga
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-102/52/0/35, Aamodtalleen 9, 2008 FJERDINGBY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

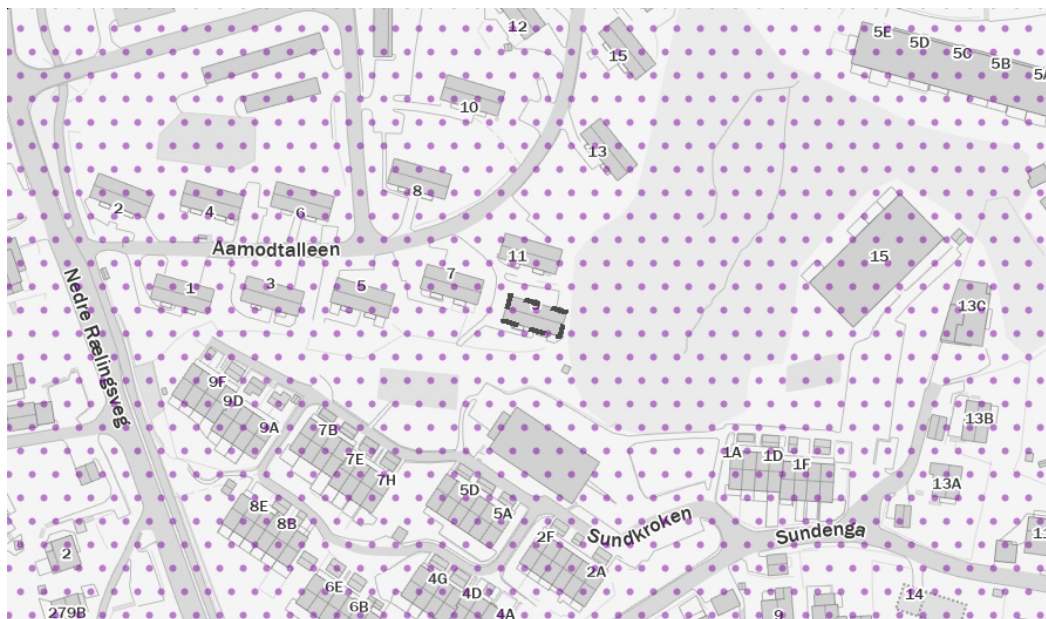
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.73 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.71 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	12.5 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	17.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.08 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.03.2026			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

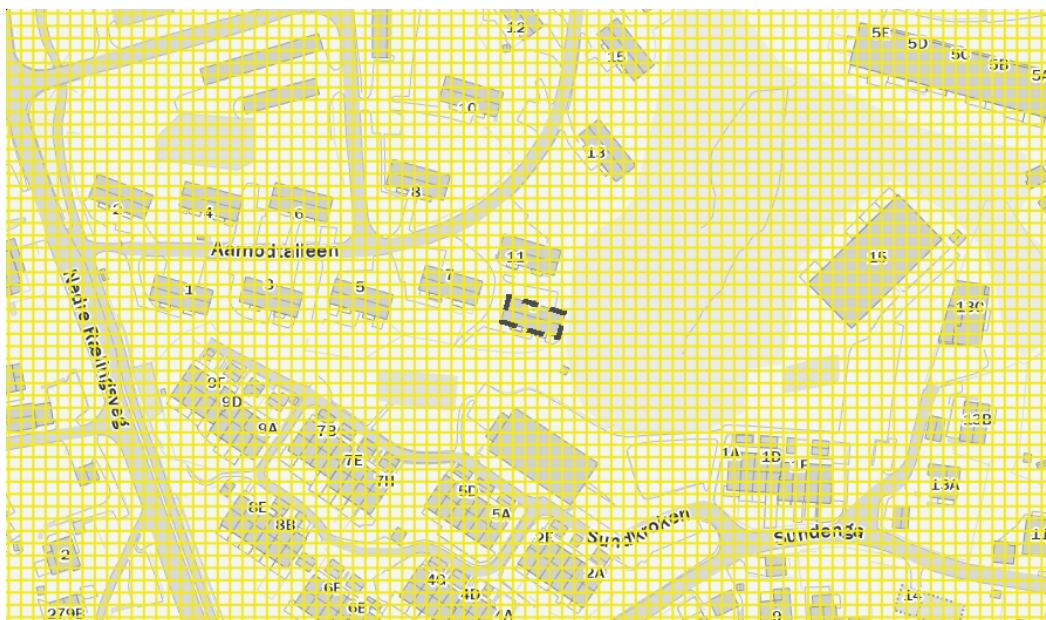
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



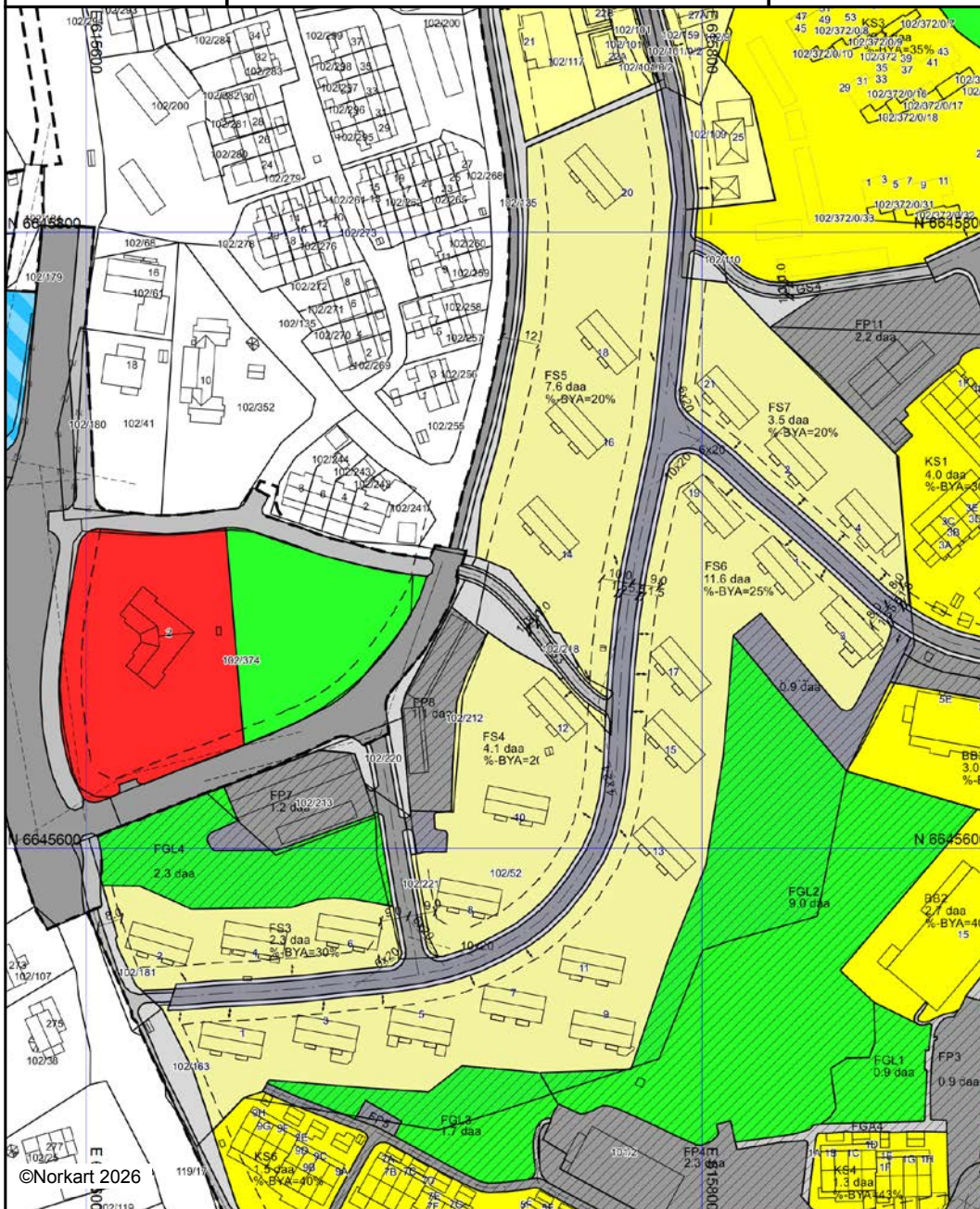
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/52/0/35
Adresse: Aamodtalleen 9
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Aamodtalleen 9
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martyna Wozniak

Oppdragsnummer:

Telefon: 966 51 211
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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