



aktiv.

Sundenga 15, 2008 FJERDINGBY

**Koselig og romslig 2-roms
leilighet| Trivelig balkong| Nytt bad
(2023) | Parkeringsmuligheter Kort
vei til Lillestrøm!**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 522 778,-
Omkostn.: Kr 79 150,-
Total ink omk.: Kr 3 191 928,-
Felleskostn.: Kr 5 858,-
Selger: Heidi Engelstad
Knut Børre Engelstad
Trine Engelstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 54/56 kvm
Tomtstr.: 30741.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 2
Snr. 75
Oppdragsnr.: 1205250016

Din nye leilighet?

Sundenga 15 er en trivelig 2-roms selveierleilighet, beliggende i boligblokkens 2.etasje. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré med laminatgulv og en romslig skyvedørsgarderobe, kjøkken i åpen løsning mot stue, et soverom av god størrelse med innbygd garderobeløsning og et delikat, totalrenovert badrom som ble ferdigstilt i 2023. Fra stuen er det utgang til en trivelig overbygd balkong på ca. 11 kvm.

Det medfølger en kjellerbod samt at sameiet disponerer felles sykkelbod og treningsrom. Parkering gjøres på sameiets fellestomt, og det er mulighet for garasjeleie og leie av elbil-lader.

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt område på Fjerdingby i Rælingen kommune. Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon, nærsenter og Lillestrøm by.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	23
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Forretningsførererbrev	57
Årsrapport 2023	59
Husordensregler	62
Ferdigattest	65
Matrikkelbrev	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 54 m² Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30741.3 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt område i Fjerdingby i Rælingen kommune. Stedet 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 med mer.

Det er ca. 2,5 km til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, klubbhus, skatepark/aktivitetspark og flere fotballbaner. Her er det aktivitetstilbud for

alle, både sommer og vinter. Rælingsåsen byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt.

Marikollen og omkringliggende områder er i stadig utvikling. Det går merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Bjønnåsen kan skilte med Østmarkas beste utsikt. På toppen er det en sikteskive som angir avstand og retning til stedene man ser derfra. Av noen av stedene kan nevnes Gaustatoppen (1883 moh), Holmenkollen (417 moh) og Tryvannshøgda (529 moh). En sykkelturna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter.

Videre finnes flere fine badeplasser i nærområdet, blant annet populære Myrdammen. Ramstadsjøen kan også anbefales - et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det gode turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Rælingen, søndagsåpne Joker eller Rema 1000 Marikollen Torg. På Marikollen Torg finner du også apotek, frisør, vinmonopol, treningssenter, optiker, sushirestaurant, pizzabakeren og Vollaklinikken. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Fra eiendommen er det gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen Videregående skole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærliggende områder. OsloMet - storbyuniversitetet, har avdeling på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. 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. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår dog nye glass i 2006.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006.

Finert slett ytterdør B30 fra ukjent årstall. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m².

Betongdekke belagt med fliser. Rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Tregulv, laminat og belegg. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis eldre standard der kommende oppussing er påregnelig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon

Innhold

Entré

Det første som møter deg er en lysmalt entré med laminat på gulv. Entreen er romslig og det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er videre montert knaggrekke.

Kjøkken

Leilighetens kjøkken er i egen nisje, men samtidig i åpen løsning mot stue.

Innredningen har hvite, slette fronter, laminat benkeplate og rikelig med skaplass og oppbevaring i skuffer. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer med komfyr, kombiskap kjøl/frys som medfølger salget.

Stue:

I forlengelse med kjøkkenet har du plass til spisestue for å samle venner og familie. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter og du har god plass til sofahjørne. Stuen har store vindusflater for naturlig lysinnslipp og det er utgang til balkong. Balkongen har gode solforhold og det er plass til ulike sittegrupper.

Soverom:

Soverommet i boligen har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er

plassbygd garderobe hvor man har rikelig med plass.

Bad

Leilighetens bad er svært delikat og var ferdig renovert i 2023 i regi av sameiet. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og er innredet med et vegghengt toalett, dusjhjørne, servant på skuffeseksjon og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin på badet kan medfølge salget.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Standard

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.
- Brytere er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dørvrider er feilmontert der utvendig og innvendig må bytte plass.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Oppussing generelt på alle overflater foruten entré og bad må påregnes

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Alle rom med manglende/ redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

- Hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin på bad medfølger handelen.

Parkering

Tilstrekkelig med parkeringsplass på fellesområde. Parkeringsoblat må ligge godt synlig i bilen. Oblat fås ved henvendelse til styret.

Selskapet har eget garasjeanlegg med 54 utleieplasser. (md. leie kr 500,-). kontakt styret for leie. Det påløper et gebyr pål. kr 382,50,- til forretningsfører ved tildeling av garasje. Sameiet har 4 stk. utekontakter til utleie. Belastes med kr 250,- pr. md.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6656491

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi**Oppvarming**

Elektriske panelovner.

Gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 13 469

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 705 096

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 820 382

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

51/8039

Felleskostnader inkluderer

Akonto energi oppvarming varmtvann 220,00

Felleskost. blokk 2 437,00

Lån leiligheter 3 201,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 858

Andel Fellesgjeld

Kr 522 778

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2025

Andel fellesformue

Kr 8 675

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sundenga Boligsameie

Organisasjonsnummer

971265655

Om sameiet

Sameiet består av 97 seksjoner.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid 2023

- Ferdigstilling av bad og rørsystem i Sundenga 15
- Rørfornying av sundkroken 8
- Renovering av råteskade i bygningsmasse etter feilmontert dørlist Sundkroken 1
- Taksjekk rekkehusene
- Ny avtale med Global connect med fiber til alle i sameiet
- Ansatt ny vaktmester i Sundenga 15 - Shan

Prosjekter tiltenkt i 2024

- Rørfornying resten av rekkene oppstart april/mai
- Innstallering og ferdigstilling av fiber i sameiet
- Ønske om rydding av «kratt» nedenfor sundkroken 1 + på siden av Sundenga 15 – dugnad?
- Brann HMS – utskifte alle brannvarslere og brannslukkere i sameiet pga utgår på dato.
- Uteområde...store lekeplass – nytt stativ? Planere ut gamle lille lekeplassen foran Sundkroken 1
- Vaske, rydde og evt male innvendig i garasjen – må gjøres på dugnad pga økonomi
- Takene må byttes på rekkehusene innen 5 årsperiode – avvente beslutning nasjonalt om de nye energikravene fra EU – pålagt krav om oppgradering av boliger. med etter-isolering og bytte av vinduer vil også evt påvirke hva slags takbytte vi må gjøre.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98207362514

Restsaldo: 48 228,00

Kapitalkostnader: 497,47

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208082671

Restsaldo: 474 550,47

Kapitalkostnader: 3 198,77

Regnskap/budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentarbeid i forbindelse med rørrehabilitering i blokken, avskrivninger, felling av trær, postkassestativ og opplegg gatebelysning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 2, seksjonsnummer 75 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:

3224/101/2/75:

21.02.1917 - Dokumentnr: 901066 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver:Brøter Kraftstasjon

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det har ikke vært mulig å innhente denne servitutten.

01.09.1922 - Dokumentnr: 901103 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver:Fet Everk

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det har ikke vært mulig å innhente denne servitutten.

05.09.1930 - Dokumentnr: 900116 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver:Rælingen Everk

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det har ikke vært mulig å innhente denne servitutten.

15.04.1935 - Dokumentnr: 901067 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det har ikke vært mulig å innhente denne servitutten.

21.11.1956 - Dokumentnr: 104808 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:32

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tillatelse for å legge kloakkledninger over Sundengen fra Sundvollen ned til et lite daføre. Gjerdeplikt påhviler Sundvollen.

21.05.1971 - Dokumentnr: 102419 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tilfluktsrommet som anlegges i parkeringshus på eiendommen gnr. 101, bnr. 2 i Rælingen, skal disponeres av beboerne i hus nr.1 tom. nr. 9.

22.04.1972 - Dokumentnr: 101840 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Kommunen overtar ansvar for kloakkrensing.

18.09.1975 - Dokumentnr: 105605 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Mappe 99/35

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1978 - Dokumentnr: 105157 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:99

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tillatelse for å føre kloakkledninger over eiendommen.

13.05.1982 - Dokumentnr: 102895 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:66

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tillatelse til oppføring av støttemur med fasadeendring/garasje.

16.09.1985 - Dokumentnr: 107375 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bestemmelser ang. drift av transformatoriosk.

28.08.1987 - Dokumentnr: 106514 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR NOK 20,000

MED PRIORITET 90% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

- Sameiet skal ha panterett i de enkelte seksjoner for de respektive seksjonseieres økonomiske forpliktelser overfor Sameiet med inntil kr. 20.000,—. Panteretten skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

28.08.1987 - Dokumentnr: 106514 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 75

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/8039

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 097 SEKSJONER

- Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Sundenga 15 - nybygg datert 10.januar 1973.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen med følgende avvik:

- Revet vegg mot kott i entré for å utvide entreen. Kott er definert som tilleggsdel, og det er ikke blitt gjort bruksendring.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkeledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse nåværende.

Gjeldende reguleringsplan "Gressnebben og Hegrevn. Gnr.102, Bnr.6 m.fl" id: 177.

Delareal 706 m²

Formål Annen veigrunn

Delareal 4 m²

Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP1

Delareal 548 m2
Formål Felles gangareal

Delareal 1 452 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS6

Delareal 1 614 m2
Formål Felles avkjørsel

Delareal 2 682 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn BB2

Delareal 704 m2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FG2

Delareal 22 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP2

Delareal 2 289 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP4

Delareal 1 285 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS4

Delareal 770 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FGL3

Delareal 876 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FGL1

Delareal 421 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn FS1

Delareal 6 347 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS7

Delareal 1 328 m2
Formål Kjørevei

Delareal 33 m2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FP5

Delareal 851 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP3

Delareal 142 m2
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 39 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 15 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn FS2

Delareal 336 m2
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 10 m2
Formål Rasfare

Delareal 2 543 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS5

Delareal 5 733 m2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGL2

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

522 778 (Andel av fellesgjeld)

3 112 778 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

77 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

79 150 (Omkostninger totalt)

90 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 191 928 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 202 828 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 205 628 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 150

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

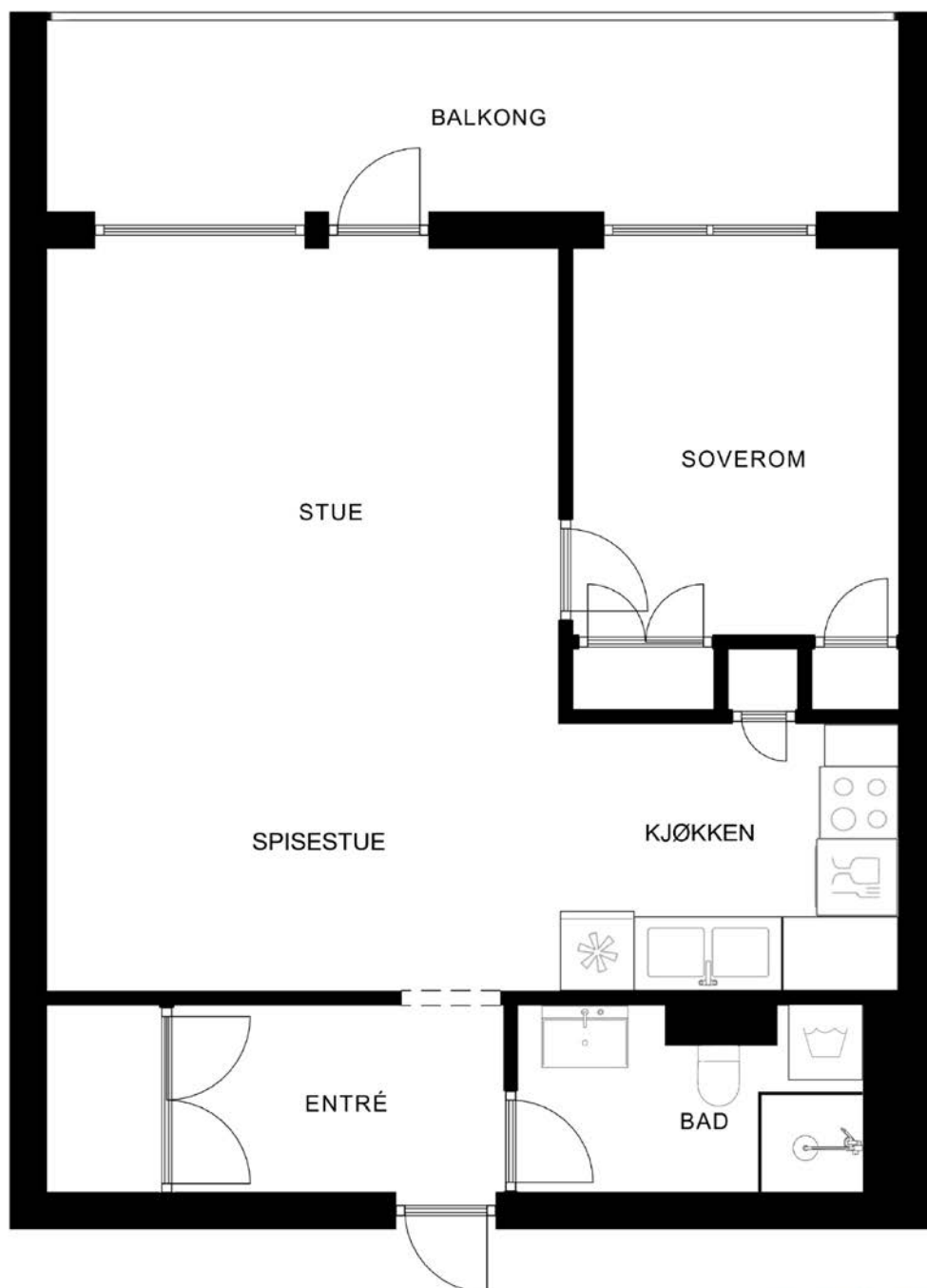
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

10.03.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

ENTRÉ

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har en innbydende entré med skyvedørsgarderobe.



BADEROM

Delikat flislagt baderom som ble pusset opp i 2023 i regi av sameiet. Helsevart på moderne skuffeinredning og praktiske foldedører til dusjhjørnet.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk L-form med frittstående hvitevarer og et romslig integrert høyskap vegg i vegg med soverom.





STUE

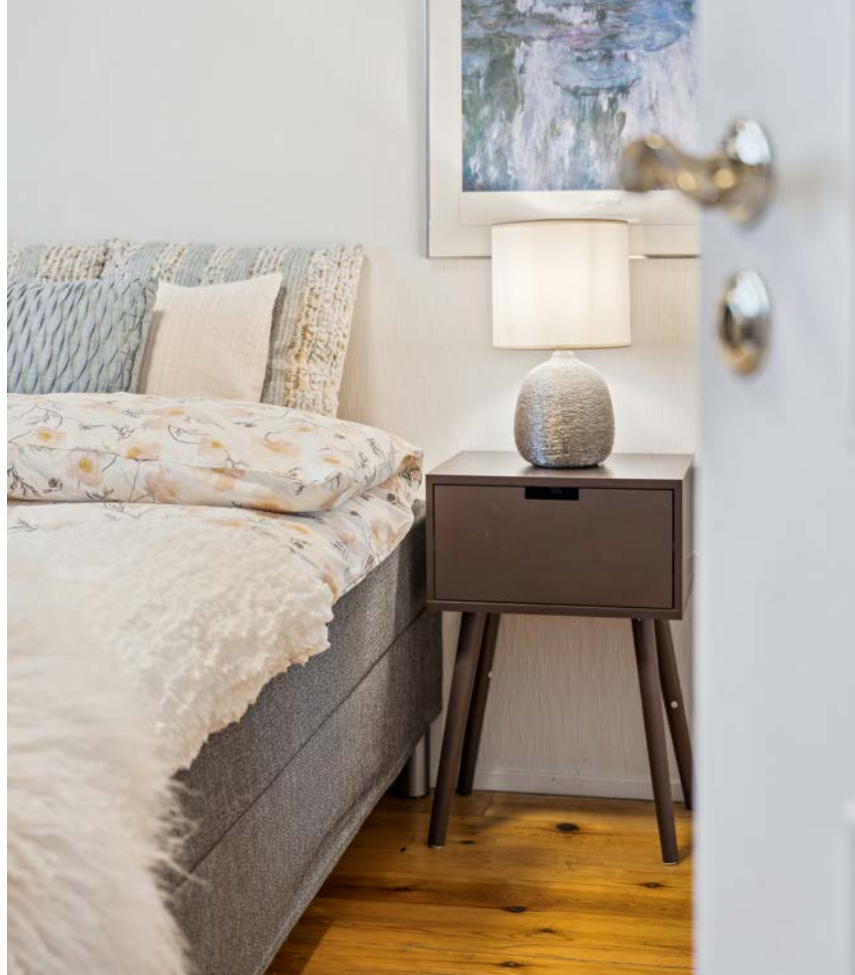
Stuen er av god størrelse og byr på flere møbleringsmuligheter.





SOVEROM

Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og det er romslige innbygde garderober på en hel vegg mot kjøkkenet.



BALKONG

Balkongen er av god størrelse med sine ca. 11 kvm og har praktiske fliser på gulv.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Sundenga 15 - Nabolaget Aamodtalléen/Sundenga - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Aamodt Linje 350	6 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 428 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	12 min 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	15 min
Marikollen kultursal	17 min

«Fint og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

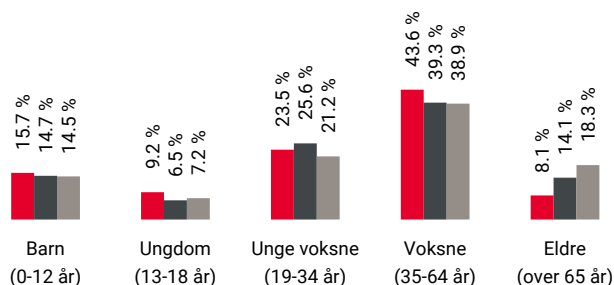
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

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	11 min 0.8 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 1.1 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	12 min
Rema 1000 Marikollen Torg	22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Sundenga borettslag	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Sannumjordet	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	16 min	🚶
🚴 Puls Marikollen	22 min	🚶

Boligmasse



34% enebolig
28% rekkehus
18% blokk
19% annet

«Rolig, trygt og barnevennlig. Mye bolig for pengene, og kort vei til Oslo, Lillestrøm og Strømmen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

6 min 🚗



Ringen apotek Rælingen

12 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



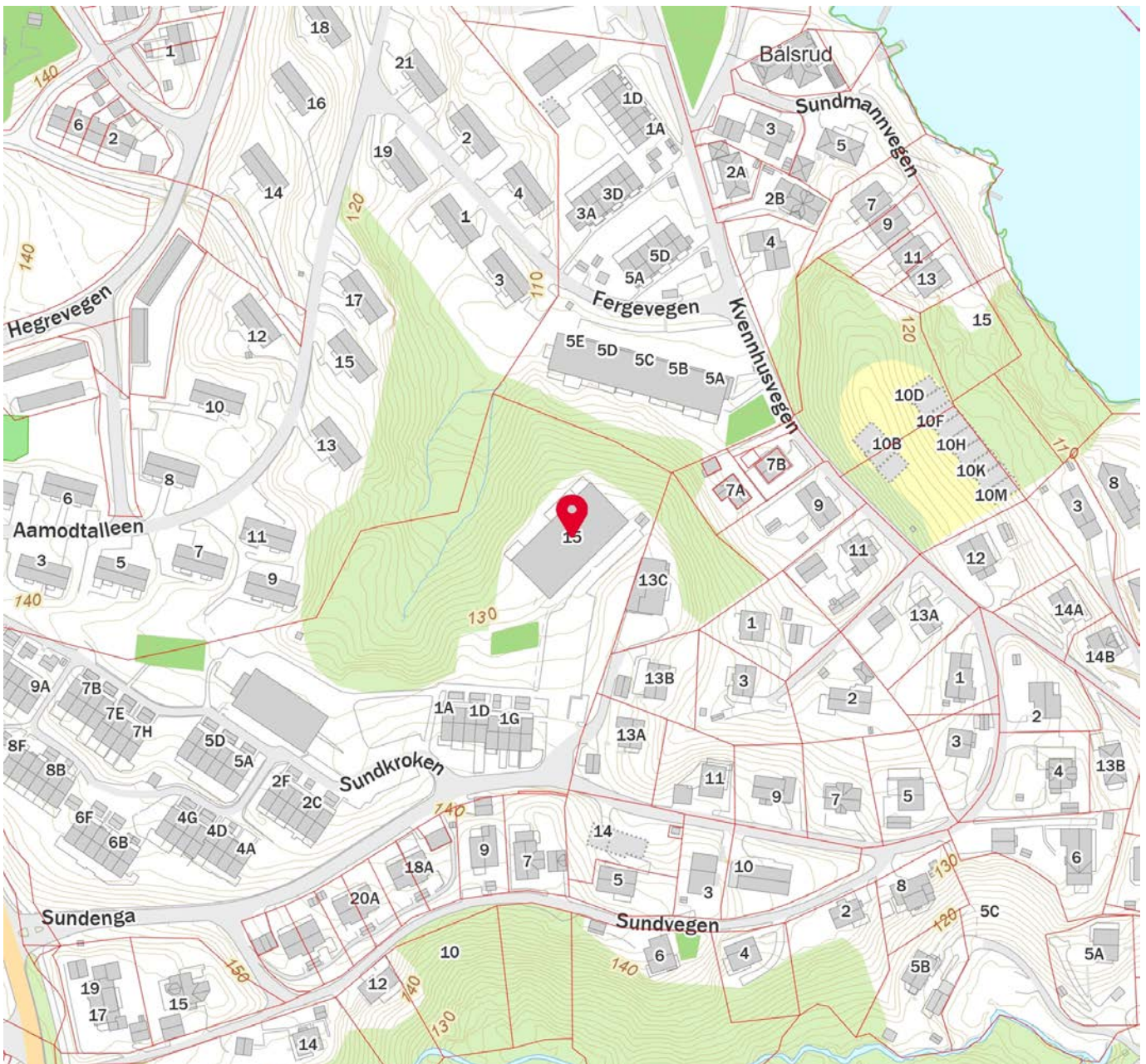
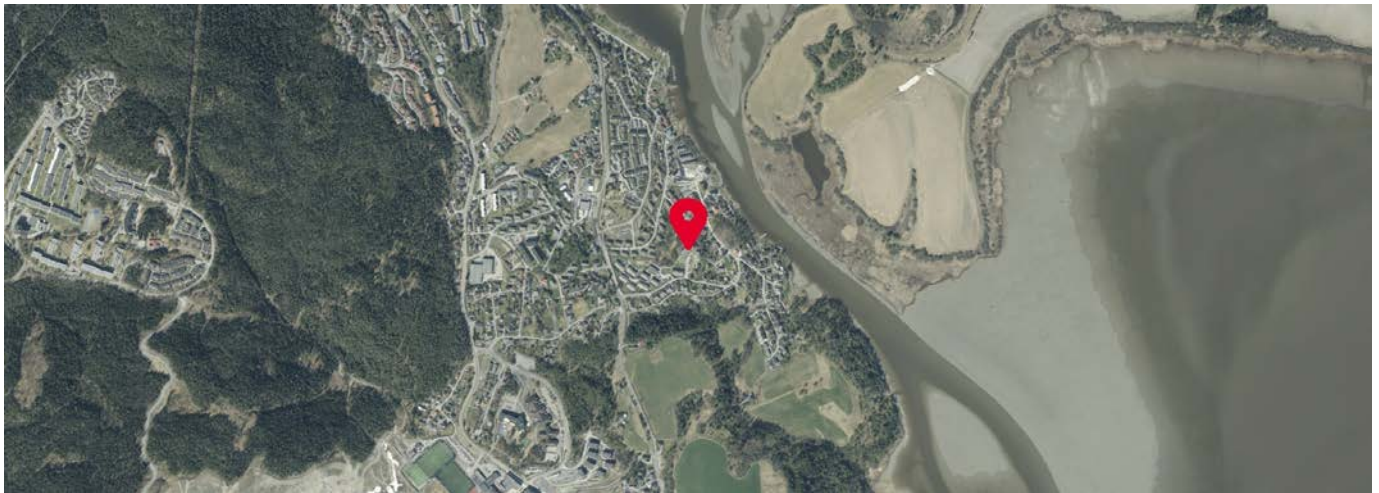
0%

47%

Aamodtalléen/Sundenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sundenga 15, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 101, bnr. 2, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 19291-2019

Referansenummer: LG2040

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1972, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969, samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon dog behov for oppussing foruten bad der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboerhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår dog nye glass i 2006. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Finert slett ytterdør B30 fra ukjent årstall. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m². Betongdekke belagt med fliser. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Tregulv, laminat og beleg. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis eldre standard der kommende oppussing er påregnelig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikk malt profilerte innerdører fra nyere årstall på badet. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte profilerte innerdør på soverom fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2023 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring i ringperm. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 37 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemte tettefunksjon i slukovergang. Plasts luk. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkken med synlig slitasje og skader der oppussing på kort sikt er påregnelig. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2023 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

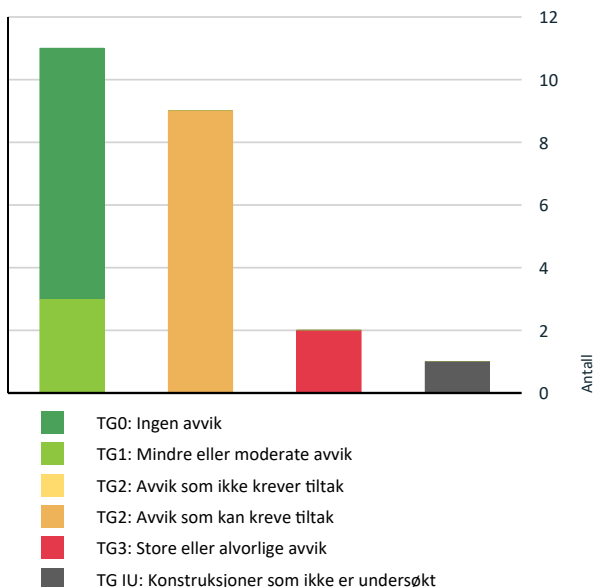
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kott i entré er for øvrig fjernet.

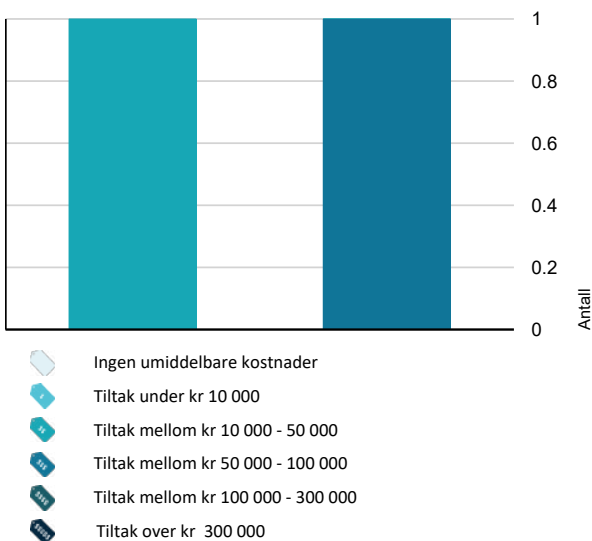
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår dog nye glass i 2006. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
 - Det må foretas lokal utbedring.

1 stk vindu sitter noe fast om må utbedres. Utbedringer tilfaller ny eier.

TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørvrider er filmontert der utvendig og innvendig må bytte plass.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører - 2

Finert slett ytterdør B30 fra ukjent årstall. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m². Betongdekke belagt med fliser. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Tregulv, laminat og beleg. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis eldre standard der kommende oppussing er påregnelig.

- Vurdering av avvik:**
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Oppussing generelt på alle overflater foruten entré og bad må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall på badet. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2010

TG 2 Innvendige dører - 2

Malte profilerte innerdør på soverom fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring i ringperm. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 37 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2023 Kilde: Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkken med synlig slitasje og skader der oppussing på kort sikt er påregnelig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.



Synlige skader.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Brytere er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør fra 2023 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørbader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

! TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
Fullmektig har ikke kjennskap til historikk på anlegget i leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til historikk på anlegget i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeider utført på bad i 2023.

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?
Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til om sikringer løses ut eller ikke.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Fullmektig har ikke kjennskap til om det har tidligere vært varmegang på el-punkter eller ikke.

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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring og alder nærmer seg 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier med påfølgende kostnader. Det gjøres oppmerksom på at brannfuging i skapet bør utføres og tilfaller ny eier med påfølgende kostnader. Avviket er normalt en TG 3, men vurderes i dette tilfelle som en TG 2 med oppfordring til umiddelbar utbedring.

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

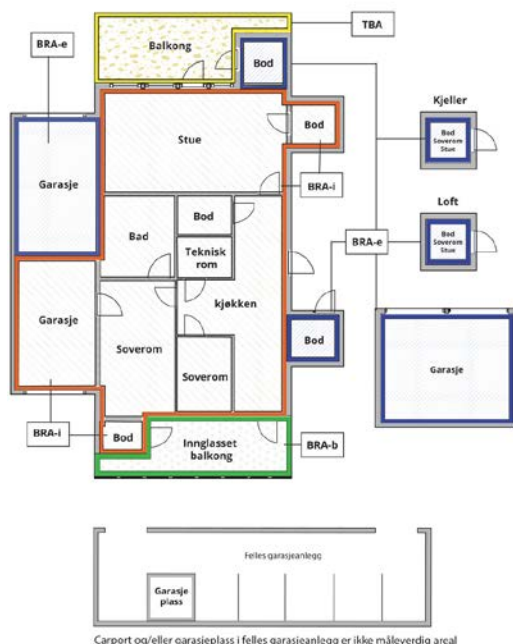
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	54			54	
Felles kjeller		2		2	
SUM	54	2			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kott i entré er for øvrig fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppusset bad i regi av sameiet i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Fullmektig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	101	2		75	30700 m ²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.)	Ikke relevant

Adresse

Sundenga 15

Hjemmelshaver

Engelstad Berit Aina

Boligselskap

Sundenga Boligsameie

Eierandel

51 / 8039

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

971265655

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap

Tryg skadeforsikring

Avtalenr

6656491

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LG2040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250016	
Selger 1 navn	
Heidi Engelstad	
Gateadresse	
Sundenga 15	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Berit Aina Engelstad
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Berit Aina Engelstad
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1205250016

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Engelstad	06bf4fd3aaa5c89d2df3f445 455251e765811112	22.01.2025 10:37:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250016

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Kløfta v/Solveig Granlund
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Deres ref.: 1205250016 . Vår ref.: 1044-1-075

Dato: 21.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sundenga Boligsameie
Organisasjonsnr: 971265655
Seksjonseier: Engelstad (bo), Berit Aina
Medeier:
Leilighetsnummer: 075
Adresse: Sundenga 15, 2008 FJERDINGBY
Seksjonsnummer: 75
Gnr. 101
Bnr. 2

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656491.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tilstrekkelig med parkeringsplass på fellesområde. Parkeringsoblat må ligge godt synlig i bilen. Oblat fås ved henvendelse til styret. Selskapet har eget garasjeanlegg med 54 utleieplasser. (md. leie kr 500,-). kontakt styret for leie. Det påløper et gebyr på. kr 382,50,- til forretningsfører ved tildeling av garasje. Sameiet har 4 stk. utekontakter til utleie. Belastes med kr 250,- pr. md. Energimerket 01.07.2019 Har inngått avtale om avregning av varmtvann. Det vil kreves inn a-konto beløp fra alle (ikke igangsatt) og avregnes etter faktisk forbruk to ganger per år. Gjelder blokka.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207362514
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 4 725 290,00
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208082671
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 19 527 376,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 638,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi oppvarming varmtvann		220,00 fra 01.02.2025
Felleskost. blokk	2 437,00	
Lån leiligheter	3 201,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	74,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 584,-
Annen formue:	8 675,-
Gjeld:	522 778,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207362514
Restsaldo:	48 228,00
Kapitalkostnader:	497,47

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208082671
Restsaldo:	474 550,47
Kapitalkostnader:	3 198,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 522 778,47,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mari Weider, e-post: sundenga@styrerrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Weider	Sundkroken 7D
Styremedlem	Nils Petter Ellingsen	Sundenga 15
Styremedlem	Anne Martinsen	Sundenga 15
Styremedlem	Stig Jøran Valbye Nordby	Sundkroken 9C
Varamedlem	Karoline Divilé Jas	Sundenga 15
Varamedlem	Anett Kristin Kolstad	Sundkroken 1 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sundenga Boligsameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sundenga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971265655, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 2

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

Sundenga Boligsameie har to ansatte vaktmestere på deltid. Det er ikke rapportert om noen skader i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid 2023

- Ferdigstilling av bad og rørsystem i Sundenga 15
- Rørfornyning av sundkroken 8
- Renovering av råteskade i bygningsmasse etter feilmontert dørlist Sundkroken 1
- Taksjekk rekkehusene
- Ny avtale med Global connect med fiber til alle i sameiet
- Ansatt ny vaktmester i Sundenga 15 - Shan

Planlagt arbeid i 2024

- Rørfornyning resten av rekkene oppstart april/mai
- Innstallering og ferdigstilling av fiber i sameiet
- Ønske om rydding av «kratt» nedenfor sundkroken 1 + på siden av Sundenga 15 – dugnad?
- Brann HMS – utskifte alle brannvarslere og brannslukkere i sameiet pga utgår på dato
- Uteområde...store lekeplass – nytt stativ? Planere ut gamle lille lekeplassen foran Sundkroken 1
- Vaske, rydde og evt male innvendig i garasjen – må gjøres på dugnad pga økonomi
- Takene må byttes på rekkehusene innen 5 årsperiode – avvente beslutning nasjonalt om de nye energikravene fra EU – pålagt krav om oppgradering av boliger med etter-isolering og bytte av vinduer vil også evt påvirke hva slags takbytte vi må gjøre.

SUNDENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 265 655, KUNDENR. 1044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 763 411	3 350 996	3 744 000	4 623 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 763 411	3 350 996	3 744 000	4 623 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-75 199	-132 028	-135 600	-94 600
Styrehonorar	4	-120 000	-114 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	11	-189 097	-189 097	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 374	-8 164	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-285 545	-274 560	-216 500	-303 000
Konsulenthonorar	6	-32 486	-347 353	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-17 976 106	-358 965	-276 000	-426 000
Forsikringer		-500 308	-456 472	-493 000	-550 000
Energi/fyring		-67 242	-70 782	-90 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 502	-512 276	-562 000	-610 000
Andre driftskostnader	8	-187 948	-233 117	-163 500	-175 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 038 807	-2 696 813	-2 100 600	-2 398 100
DRIFTSRESULTAT		-16 275 396	654 183	1 643 400	2 224 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	20 780	797	0	0
Finanskostnader	10	-926 514	-278 492	-323 000	-1 453 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-905 734	-277 695	-323 000	-1 453 000
ÅRSRESULTAT		-17 181 130	376 488	1 320 400	771 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	376 488		
Udekket tap		-17 181 130	0		

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler blir fulgt. Leiligheter, fellesrom og det øvrige boligfelt skal ikke brukes slik at det generer andre.

Ethvert husordensreglement vil nødvendigvis virke irriterende på en del med sine påbud og forbud, men husk at reglenes formål er å sikre alle borettsshaverne orden, ro og hygge i sine hjem.

Sammen utgjør vi Sundenga Boligsameie og det er opp til hver enkelt av oss om det skal bli trivelig å bo her.

Bestemmelser merket B gjelder blokka
Bestemmelser merket R gjelder rekkehusene
Bestemmelser merket B/R gjelder begge seksjonstypene

Alminnelige ordensregler

1

B/R - Sameierne skal i fellesskap holde fellesanlegg i orden. Det arrangeres dugnad hvert år med opprydding og bortkjøring av skrot. Det henstilles til alle å være forsiktig med beplantningen og bruk av plener.

B/R- Lek som kan medføre fare eller sjanse for andre, må ikke foregå i nærheten av husene.

B/R- Flaggstenger, markiser, skilt og lignende skal settes opp forsvarlig og slik at de ikke hindrer eller sjenerer andre.

B- Balkonger og terrasser må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Likevel er det tillatt å tørke eller lufte tøy under brystingshøyde (120 cm) og slik at det ikke sjenerer naboene.

B- Spyling av balkonggulv må ikke forekomme.

2

B/R- Veier, stikkveier og området rundt husene må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Foreldre bør fortelle barna ordensreglene og påse at barnas lek foregår slik at den ikke påfører sameiets - eller seksjonseiernes - eiendom skade.

3

B/R- Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre bil frem til inngangsdørene. Parkering skal skje på anviste plasser. Beboere som har plass i felles garasjeanlegg skal bruke disse.

4

B/R- Postkasser og ringeklokker må merkes på riktig sted. Alt annet må fjernes fra postkassen.

5

B/R- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på balkonger i blokka. Ved grilling på plattingene henstilles det til å vise hensyn og opptre aktsomt.

6

B/R- Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol /eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningen.

7

B/R- Søppelsekk / containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne containere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

8

B/R- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved anskaffelse av hund, vises det til "ERKLÆRING OM HUNDEHOLD" *Om dyrehold generelt gjelder følgende bestemmelser:*

- a. *Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.*
- b. *Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.*
- c. *Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
- d. *Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntannlegg m.v.*
- e. *Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.*

9

B- Adkomst til sikringsskap må aldri hindres.

10

B/R- De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin egen bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Hamring, banking eller lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl.2200. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23.00 – 7.00. Ved spesielle anledninger, selskapelighet, bør naboer i tilstøtende leiligheter varsles.

11

B/R- Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklossettene

12

B- Renhold av trappeoppganger påhviler sameierne og går på omgang.

13

B- Sykler, sparkstøttinger, kjelker, kasser, bøtter og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger / kjellere / garasjer. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates ved postkassene.

14

B/R- Fellesrom må ikke brukes til lagring eller oppbevaring av private ting. Blokk har møterom i kjelleren for sameiet. Dette kan lånes av sameiets beboere.

15

B/R- Unngå høyrøstet snakk for åpne vinduer etter kl. 2300. Etter kl. 2200 må det ikke brukes vaskemaskin. Gummimatte bør benyttes under vaskemaskin når den benyttes i leiligheten.

16

B- Avtrekksventiler i kjøkken og bad bør alltid holdes åpne. Utluftning av leiligheten gjennom entredører er forbudt.

17

B/R- Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av disse ordensregler, eller ved annen mangel på aktsomhet.

18

B/R- Likeverdig med, og som en del av disse ordensregler, gjelder de særskilte instruksjoner for installasjon, behandling og bruk av teknisk utstyr gitt av de offentlige myndigheter. Bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Dette innebærer også verandaer og uteboder.

19

B/R- Disse ordensregler skal oppbevares slik at de til enhver tid er tilgjengelig for husstandens voksne medlemmer, framleieboere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

20

Blokka og rekkehusene

Huseier som leier ut, er pliktig til å informere leietakere om husholdningsregler, skaffe nødvendig informasjon og materiell som leietaker trenger, for å kunne bo i Sundenga Boligsameie.

21

Blokka og rekkehusene

Leietaker er pliktig selv å informere huseier om infoskriv som styret deler ut, eventuelle endringer og dugnader.

22

Blokkaogrekkehusene

Huseier er pliktig å informere Styret om utleie av sin egen bolig, samt gi fullstendig og korrekt kontaktinfo til leietakeren. Dette er for å kunne nå leietaker om nødvendig.

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 28. april 2004

Endret på ordinært sameiermøte den 08. april 2015

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Aamodt Boligbyggelag
v/Holmen & Øverlie
Uranienborgvn. 12
OSLO 2

Journalnr.

B.r. 1300

Dato, avsluttende synsforr.

2/1-73

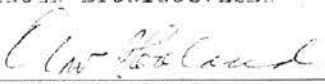
Arbeidssted	Engen, gnr. 101/2 - Sundenga 15
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	A/L Aamodt Boligbyggelag
Byggemelder	A/S Selvaagbygg v/P.G. Starnes
Ansvarshavende	John Meijlander-Larsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenpart sendt: John Meijlander-Larsen,
Holmenvn. 19, Oslo 3

Rølingen den 10. januar 1973

RØLINGEN BYGNINGSVESEN


Olav Hovland
Avd.ing.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 101, Bruksnr 2, Seksjonsnr 75	Kommune:	3224 Rælingen
Adresse:		Grunnkrets:	407 Fjerdingby 7
Veiadresse:	Sundenga 15, gatenr 12200	Valgkrets:	3 Fjerdingby
(fra bruksenhet)	2008 Fjerdingby	Kirkesogn:	2060801 Rælingen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 75, Andel 51/8039	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.08.1987	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	51/8 039
Arealkilde:				Areal felles tomt:	30 741,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundenga 15	H0201	Bolig	69,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 865,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	2 865,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			41
Bygningsnr:	150472946			Antall etasjer:			4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		440,0		440,0				
H01	11		771,0		771,0				
H02	12		827,0		827,0				
H03	12		827,0		827,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sundenga 15
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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