



aktiv.

Blomstervegen 23B, 2005 RÆLINGEN

**Pent rekkehus over 2 etasjer med
garasje | Usjenert og solrik
terrasse | Flott utsikt | Kort vei til
Lillestrøm**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585
E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 490,-
Total ink omk.: Kr 4 972 490,-
Selger: Hans Aleksander Tørres
Jenny Hanssen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 102/119 kvm
Tomtstr.: 160 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 272
Gnr. 103, bnr. 153
Oppdragsnr.: 1008240167

Ditt nye hjem?

Blomstervegen 23 B er et pent og innbydende rekkehus beliggende i et svært familievennlig boligfelt i Rælingen. Alt en barnefamilie ønsker finner du innen kort avstand, og det er også korte avstander til et eldorado av friluftsmuligheter i marka.

Huset har en innholdsrik og familievennlig planløsning over to etasjer og bilen parkeres enkelt i tilhørende garasje i rekke med elbil-lader og lagringshems. Du vil også sette pris på den store, flotte terrassen og hagen. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud i Lillestrøm sentrum.

- Merk deg dette:
- Usjenert terrasse med overbygg og utepeis
 - Flott utsikt fra gode stuevinduer
 - Klassisk kjøkken fra 2014
 - Flislagt bad og separat vaskerom
 - Stort garderoberom
 - Utebod



Innhold

Velkommen2

Plantegning20

Om eiendommen24

Tilstandsrapport36

Egenerklæring63

Reguleringsplan68

Kommuneplan.....69

Vedtekter71

Nabolagsprofil.....75

Forbrukerinformasjon84

Budskjema85

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og deler store deler av arealet i etasjen.

Rommet har delikate overflater med et pent parkettgulv, malte, slette vegger og downlights i tak.

Stuen er luftig med vindusrekke på to sider som gir gjennomgående, nydelige lysforhold. Definerte soner til møblementet, og det finnes god plass til både sofaløsning og en romslig spisegruppe.





Kjøkkenet ligger i en moderne, åpen løsning og har takhøy innredning som utnytter arealet til det fulle.

Rikelig med både benk-og skuffeplass i klassisk IKEA kjøkkeninnredning fra 2014.

Innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate og kitchenboard i benkerygg.

Integrerte hvitevarer i form av stekeovn, induksjonstopp med ventilator over, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt plass til frittstående kombiskap.



BAD, VASKEROM OG ENTRÉ/TRAPPEGANG

Badet har mørkebrune gulvfliser med gulvvarme, downlights i taket, hvite veggfliser, beige sjøstein og flerfarget mosaikk.

Baderomsinnredningen består av dobbelservant på hvit skuffeseksjon, et høyskap, et veggskap og et speil med overlys.

En vegg med farget glassbyggerstein skjærer en dusjnische med regnfallsdusj. Badet har ellers et vegghengt toalett med sisternehylle.





Vaskerommet ligger ved siden av badet og har betonggulv og malte glatte vegger.
Det er her opplegg for vaskemaskin.

Pen, malt tretrapp mellom etasjene.
I trappegangen er det plass til
oppbevaringsmøbler, og herfra er det
adkomst til øvrige rom i etasjen.

Entré med sjatterte gulvfliser, hvitmalt
panelvegger og hvitmalt panel i taket.
Rommet er utstyrt med gulvvarme og
downlights.



Rekkehuset har tre soverom, hvor ett ligger i 1. etasje og to ligger i underetasjen.

Soverommet i 1. etasje er malt i en lun blåtone på tre slette vegger og en lysmalt vegg med smartpanel. Her er det plass til å innrede etter eget ønske og behov.



SOVEROM



Stort soverom i underetasjen med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Her er det beigemalte vegger med smartpanel og laminatgulv. Store vindusflater slipper dagslyset fint inn.



Soverom 3 har også plass til dobbeltseng og garderobemøbler.

Soverommet har delikat, grønn veggfarge og mønstertapet på fondvegg.



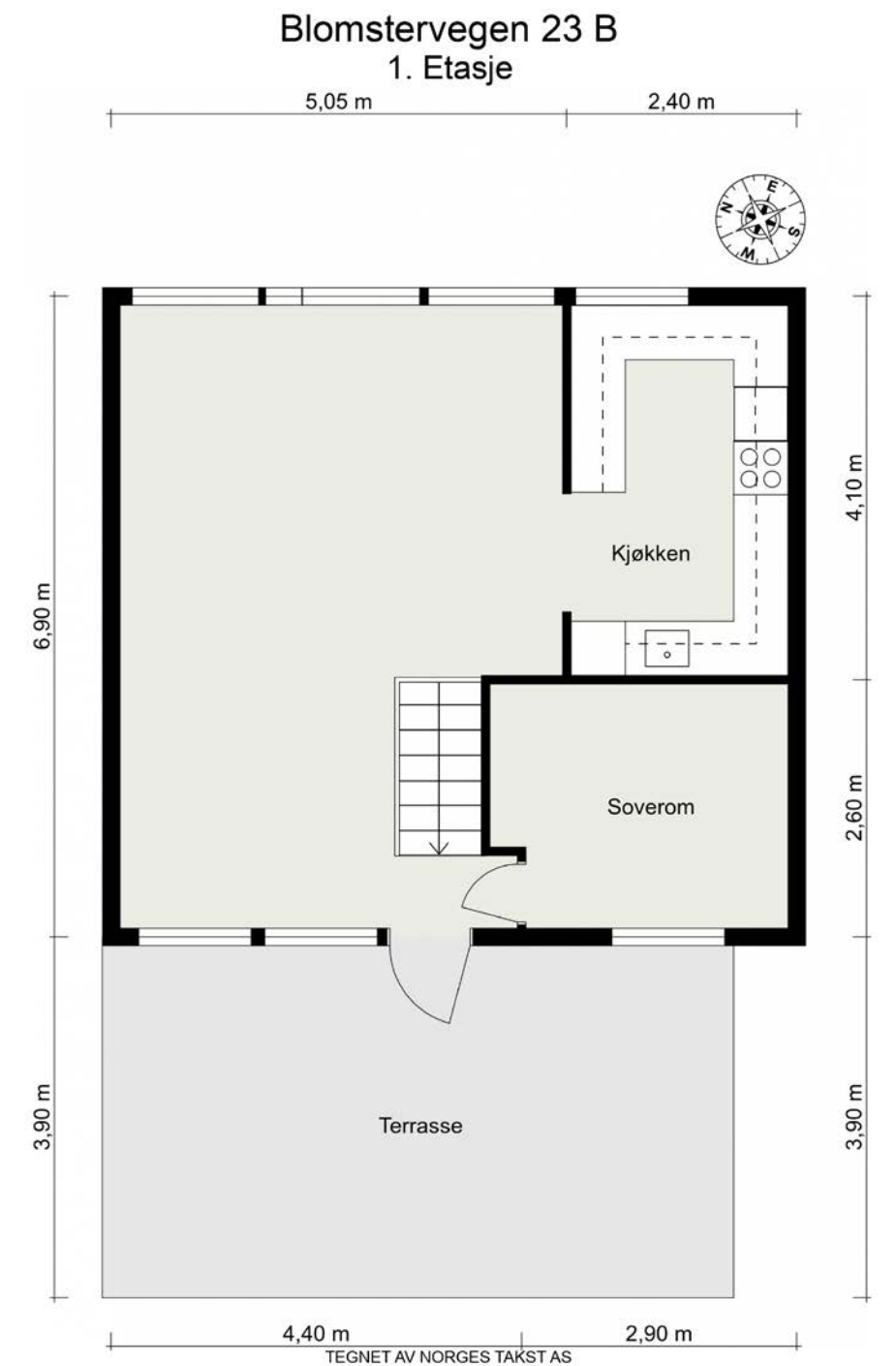
Adkomst via trapp med profilert rekkverk, overbygd trapperepos og en ytterdør med vindu. Boligen har ekstra lagringsplass i utebod.

Rekkehuset disponerer en garasje i rekke fra 2018. Garasjen har elektrisk port, strøm, lys og en hems med gulvflate på ca. 11 kvm.



Plantegning

1. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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

U.etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 30 m²

Rekkehus

Underetasje

BRA-i: 50 m²

Entré, omkleddingsrom, trappegang, 2 soverom, teknisk rom og bad.

1. etasje

BRA-i: 52 m²

Stue/kjøkken og soverom.

TBA: 30 m²

Terrasse.

Garasje i rekke

BRA-e: 17 m²

Garasjeplass.

Ikke målbare arealer

Hemsgdel over garasje på ca. 11 kvm. (grovmålt)

Tomt

Eiet tomt på ca. 160 m². Boligen har et steinsatt gårdsrom som har levegg mot nabo og god plass til diverse hagemøblement. På baksiden av huset er det en usjenert markterrasse, skjermet med busker.

Beliggenhet

Fra boligen er det kort vei til et eldorado av tur-og friluftsområder. Perfekt for en aktiv familie. Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt.

Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Marikollen idrettspark ligger en rask kjøretur unna boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmestue/café hvor du kan nyte nystekte vafler, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Den daglige handelen kan enkelt gjøres ved Kiwi Rælingen eller Joker, på vei hjem fra jobb. Ønsker du et bredere utvalg kan du ta turen til inn til Lillestrøm sentrum. Kombinasjonen av shoppingsenter og mange små spesialbutikker gjør en handleturn i Lillestrøm sentrum til en trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm kino med seks kinosaler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består primært av enebolig-, rekkehus- og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Sannum, Blåbærgrenda, Tangen og Torva barnehage. Rett ved idrettsanlegget ligger Marikollen ungdomsskole. Ikke langt herifra finner du også Fjerdingsby skole samt Rælingen videregående skole. Flere videregående skoler innen rekkevidde, for eksempel Skedsmo, Strømmen og Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon

Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet på "Logn". Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 8 minutter, Oslo sentrum på 25 minutter og Oslo Lufthavn på 35 minutter.

Bygningssakkyndig

Tore Jan Fevang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Det er støpte fundamenterbjelker av betong som fundament. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltak i treverk. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendige trapper:

-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Brukslitt trapp.

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Radon:

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

*Sanitærutstyr og innredning på bad:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

*Ventilasjon på bad:

-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Avtrekksskanal til bad fra loft er noe sammenpresset på loftet.

*Overflater og innredning på kjøkken:

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

*Vannledninger:

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

-Manglende merking av hovedstopp og rørkurser i skap

*Avløpsrør:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

*Varmtvannstank:
-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
-Ikke påvist sluk eller waterguard/vannsikring.
-Rommet er ikke oppført som et våtrom på flere punkter. (opprinnelig wc rom)
*Elektrisk anlegg:
-Se tilstandsrapport.
*Drenering:
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
*Terrengforhold:
-Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
*Utvendige vann- og avløpsledninger:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
-Konstruksjonene har skjevheter.
-Råte i et terrassebord bør skiftes ut.
-Værslittasje.
-Råte i vindski på takoverbygg på terrasse.
*Andre VVS-installasjoner:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
-Eldre ikke frostfri utekran.
-Ikke tilfredsstillende ventilasjonsforhold på teknisk rom.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*Andre utvendige forhold:
-Utepeis på terrasse bør ikke benyttes slik den er plassert i dag pga stor brannfare.
*Innvendige trapper:
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-Det er ikke montert rekkverk.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:
-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ladeboks i garasje.

-Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja
Beskrivelse: Felleskostnader økte fra kr 1000 til 1100kr fra 01.09.2024.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer.
Underetasjen inneholder entré, trappegang, 2 soverom, omkleddningsrom, teknisk rom/vaskerom og bad.
1. etasjen inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og ett soverom.

Standard
-Gulv med parkett, fliser, laminat og betong.
-Vegger med malte flater, smartpanel og OBX plater.
-Himling med malte flater, malt panel og takess.
-Teknisk rom er ikke et fullverdig våtrom og er generelt modent for oppgradering.
-Råte i vindski på takoverbygg på terrasse og et terrassebord.
-Utepeis på terrasse bør ikke benyttes slik den er plassert i dag pga. stor brannfare.
-Eldre utebod på ca 6 kvm. (bruksslitt)
-Kjøkken fra 2014 og baderom oppusset i 2010 iflg. tidligere prospekt og eier.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
2024: Revet skyvedørsgarderober i entre og pusser opp. Eier skal få montert eget utestikk til varmepumpe. Skåret ned stor Tujahekk, lagt bark i skråning ved terrasse.
2023: Montert varmepumpe. (ikke helt ny). Malt vegger i 2. etg. Ny oppvaskmaskin. Ny utvendig levegg på terrasse.

Opplyst fra tidligere tilstandsrapport:
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Har kun info fra forrige takst på dette:
2001: Vinduer og terassedør byttet.
2010: Oppusset bad: av den gang eier. Ingen dokumentasjon.
2014: Ny ytterdør.
2014: Ny loftsluke.
2014: Ny kjøkkeninnredning.
2015: Ny innmat sikringsskap: Utført av MHE elektro.
2020: Maling+tapetsering av 1 rom i 1.etg: utført selv.
2020: Maling av 1rom i 2.etg: utført selv.
2022: Gulvlegging (høytrykkslaminat Berry Alloc) i 1.etg: utført selv
2022: Kjøkkenplater på vegg i kjøkken: utført selv.
2022: Skiftet termostat til varmekabler bad: utført av Elfikseren. Dokumentasjon elektronisk hos Elfikseren.
2014: Kledning beiset.
2014: Ny taktekking: utført av Follo tak. Har spurt styreleder om dokumentasjon.
2018: Bygget nye garasjer: utført av Igland Rekkegarasjer AS.

Parkering

Rekkehuset disponerer en garasje i rekke fra 2018. Garasjen har elektrisk port, strøm, lys og en hems med gulvflate på ca. 11 kvm.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, samt elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter på ca. 15 568,-
For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
-Vanngebyr: kr. 1 923,52,-
-Abonnem. vann privat: kr. 815,63,-
-Kloakkgebyr: kr. 1 982,75,-
-Abonnem. kloakk privat: kr. 896,25,-
-Renovasjon 660 l: kr. 1 868,13,-
-Feiegebyr: kr. 297,50,-

Info eiendomsskatt

Rælingen kommune har ikke eiendomsskatt i 2024.

Formuesverdi primær

Kr 1 265 506 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 808 922 pr. 31.12.2022.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Rekkeli sameie:

Rekkeli sameie er et tingsrettslig sameie (og ikke et eierseksjonssameie). Et tingsrettslig sameie er ingen juridisk person, slik som for eksempel et aksjeselskap, ansvarlig selskap eller en forening. Sameiet har dermed ingen rettigheter eller plikter, fordi det er sameierne som er ansvarlig. Sameierne har delt ansvar og eier en ideell andel hver.

Dette er tinglyst på eiendommen som en del av realsameie. Det er verdt å merke seg at det er kun fellesarealer som garasje, "lekeplass", veier og gårdsplass som inngår i sameiet. Alle boenheter er selveier og det er derfor ingen felles husordensregler utover vedtekter. Felleskostnadene er pt. kr. 1 100 pr. mnd. Sameiet har pt. ikke planer om heving av disse.

I felleskostnadene inngår:
-TV-avtale og internettavtale med Telia.
-Brøyting og strøing av alle fellesarealer.
-Forsikring av garasjeanlegg.
-Strøm til garasjer (men elbillading er unntatt og betales av den enkelte bruker av garasjeenhet som har lader installert.) Boenhet som ønsker lader betaler selv for montering av disse. (23B har allerede montert elbillader i sin enhet).
-Vedlikehold av fellesarealer iinkl garasjer.

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.

Sameiet

Sameienavn

Rekkeli Sameie

Organisasjonsnummer

917638454

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 272 i Rælingen kommune.
Gårdsnummer 103, bruksnummer 153 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:

3224/103/272:
25.04.1974 - Dokumentnr: 102394 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

13.06.1974 - Dokumentnr: 103440 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1973 - Dokumentnr: 106777 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 1415522 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 138294 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:272

25.04.1974 - Dokumentnr: 102394 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

13.06.1974 - Dokumentnr: 103440 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1973 - Dokumentnr: 106777 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 1415522 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 138294 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:272

3224/103/153:
25.04.1974 - Dokumentnr: 102394 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

13.06.1974 - Dokumentnr: 103440 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1973 - Dokumentnr: 106777 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 1415522 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 138294 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:272

25.04.1974 - Dokumentnr: 102394 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

13.06.1974 - Dokumentnr: 103440 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1973 - Dokumentnr: 106777 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 1415522 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 138294 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:272

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehuset i 1972. Det er ikke anmerket mangler i tillatelsen.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, foruten følgende:
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom. Omkledningsrom. Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning. Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring. Opprinnelig toalettrom i underetasje benyttes i dag til bereder og vaskerom og klassifiseres som teknisk rom.

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst med interne gang- og stikkveier. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ødegården byggetomter II, fra 1969.

Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Rælingen kommune, hvor eiendommen er avsatt/

utnyttet til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
121 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

122 490 (Omkostninger totalt)
132 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
135 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 982 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 985 690 (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 122 490

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt en provisjon på 0,9% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
-Tilrettelegging: kr. 22 900,-
-Visninger: kr. 3 490,-
-Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

-Markedspakke: kr. 17 990,-
-Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 490,-
-Kommunale opplysninger: kr. 2 490,-
-Aktivtreff med Finn - Ekstra markedsføring: kr. 6 990,-
-Utlegg takst/tilstandsrapport: kr. 23 680,-
-Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 500,-
-Gebyr for betalingsutsettelse: kr. 3 000,-
-Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

Oppdragsansvarlig
Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato
13.11.2024



Tilstandsrapport

- Rekkehus i sameie
- Blomstervegen 23 B, 2005 RÆLINGEN
- RÆLINGEN kommune
- gnr. 103, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 02.09.2024 Rapportdato: 15.11.2024 Oppdragsnr.: 16592-1564 Referansenummer: RS7639

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490



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 fuktspøk.

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i sameie oppført i 1972.

Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.

Det bemerkes spesielt:
Opprinnelige dreneringsforhold.

Teknisk rom er ikke et fullverdig våtrom og er generelt modent for oppgradering.
Råte i vindski på takoverbygg på terrasse og et terrassebord.

Utepeis på terrasse bør ikke benyttes slik den er plassert i dag pga stor brannfare.

Eldre utebod på ca 6 kvm. (bruksslitt)

Kjøkken fra 2014 og baderom oppusset i 2010 iflg. tidligere prospekt og eier.

Ny garasje i rekke fra 2018.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Rekkehus i sameie - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastbelagte stål/aluminiumsrenner, nedløpsrør og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Saltak i treverk. Inspisert fra luke med lykt grunnet lagrede ting.
Det anbefales nærmere undersøkelse når loft er tømt.
Det bemerkes at rørgjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt profilert ytterdør med glassfelt. 2014
Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2001
Vestvendt treterrasse med dels overbygget tak.
Størrelse 30 kvm.
Utelys og eldre markise.
Utvendige trapp i impregnert treverk.
Utepeis på terrassen.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflatebehandlinger gulv: parkett, fliser, laminat og betong.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, smartpanel og OBX plater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater, malt panel og takess.
Anmerkning:
Eldre og bruksslitte flater i teknisk rom.
Stedvise bruksmerker i gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang bak baderomsdør.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp. Teppeneser i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad i Uetg fra 2010 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og speil m/lys.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst fra forrige prospekt:
- 2010: Oppusset bad: av den gang eier. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 12- 23 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er mekanisk avtrekk. Felles avtrekksvifte på loftet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. (under 8 %)

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, kitchenboard på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-mikroovn/kombi.
Vannsikring/Waterguard er montert.
Komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom. (drenering av skap til bad)
Hovedstoppekran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.
Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom.
Opprinnelig utekran.
Det er installert varmepumpe.
Eier legger opp elstikk til pumpen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.
Downlights.
Generell belysning.
Panelovner
Automatsikringer med skap i trappegang v/bad.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1972.
Det er støpte fundamenterbjelker av betong som fundament.
Kryperom under.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus i sameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget/ominnredet fra opprinnelig løsning.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom.

Omkledningsrom.

Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

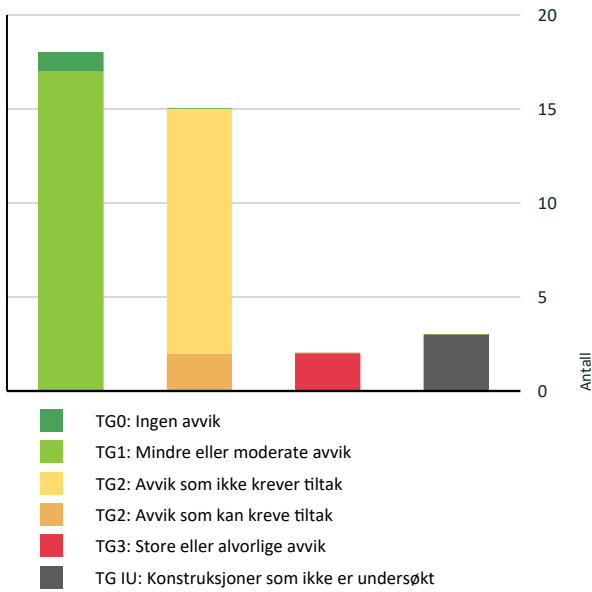
Opprinnelig wc rom i Uetg benyttes i dag til bereder og vaskerom og klassifisert som teknisk rom.

Garasje

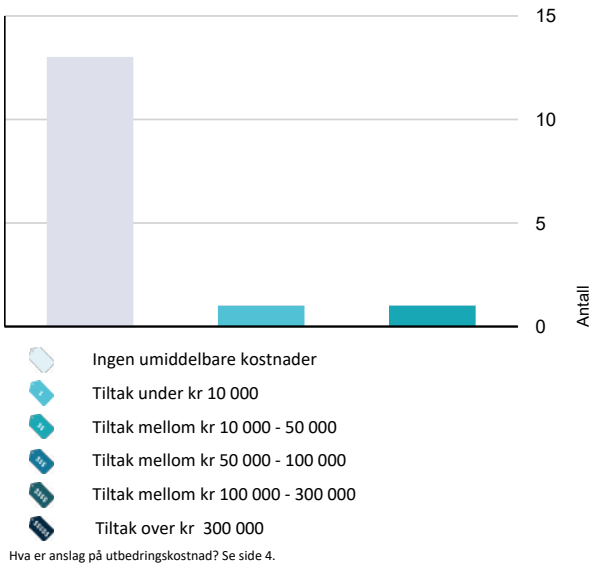
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus i sameie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS I SAMEIE

Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2006	Tilbygg	Tak dels over terrasse. Opplyst av eier.
	Ombygging	Ukjent årstall. Ominnredet i begge plan.
	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Plastbelagte stål/aluminiumsrenner, nedløpsrør og beslag.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltak i treverk. Inspisert fra luke med lykt grunnet lagrede ting. Det anbefales nærmere undersøkelse når loft er tømt. Det bemerkes at rørgjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.



Kryploft



Kryploft

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

Malt profilert ytterdør med glassfelt. 2014
Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2001

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt treterrasse med dels overbygget tak.
Størrelse 30 kvm.
Utelys og eldre markise.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Råte i et terrassebord bør skiftes ut.
Værslittasje.
Råte i vindski på takoverbygg på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Råte i et terrassebord



Terrassevarmer



Råte i vindski på takoverbygg på terrasse

Utvendige trapper

Utvendige trapp i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Brukslitt trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedtrapp, bruksslitt

Andre utvendige forhold

Utepeis på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utepeis på terrasse bør ikke benyttes slik den er plassert i dag pga stor brannfare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utepeis på terrasse bør ikke benyttes slik den er plassert i dag pga stor brannfare

INNSENDIG

Overflater

Overflatebehandlinger gulv: parkett, fliser, laminat og betong.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, smartpanel og OBX plater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater, malt panel og takess.
Anmerkning:
Eldre og bruksslitte flater i teknisk rom.
Stedvise bruksmerker i gulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Uetg: Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på et soveromsgulv. Målt vilkårlig +/- 29 mm skjevhet på trappeganggulv.
1etg: Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på soveromsgulv. Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang bak baderomsdør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltagning er foretatt med pigger i svill uten unormale utslag.

TG U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Ikke adkomst for inspeksjon til kryprom under boligen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Ikke adkomst for inspeksjon til kryprom under boligen

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Teppeneser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke sikring i nedre del av trappen

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Opplyst fra forrige prospekt:
- 2010: Oppusset bad: av den gang eier. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010



Baderom

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2010

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12- 23 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med synlig banemembran

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i Uetg fra 2010 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og speil m/lys.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i servantskap

Tilstandsrapport



Ingen åpning for lekkasjevann under wc
UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Felles avtrekksvifte på loftet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekkskanal til bad fra loft er noe sammenpresset på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekkskanal til bad fra loft er noe sammenpresset på loftet

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. (under 8 %)



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, kitchenboard på vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-mikroovn/kombi.

Vannsikring/Waterguard er montert.

Komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk

Tilstandsrapport



Brukslitasje på en front ved kum



Brukslitasje på benkeplate v/kum

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom. (drenering av skap til bad)

Hovedstoppekran i teknisk rom.

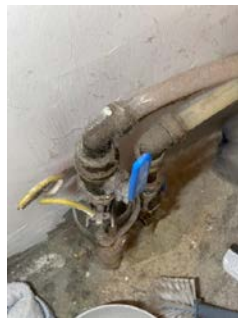
Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Manglende merking av hovedstopp og rørkurser i skap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran i teknisk rom



Teknisk rom med vaskemaskin og bereder



Løstnet kran på vegg til vaskemaskin



Rørskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom.
Opprinnelig utekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Eldre ikke frostfri utekran.

Ikke tilfredstillende ventilasjonsforhold på teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Eldre ikke frostfri utekran

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Eier legger opp elstikk til pumpen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Utedel til varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

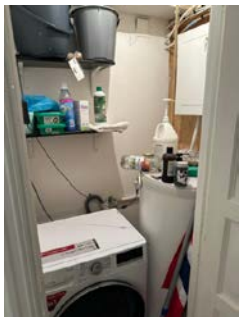
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ikke påvist sluk eller waterguard/vannsikring.
Rommet er ikke oppført som et våtrom på flere punkter. (opprinnelig wc rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

TG IU Andre installasjoner

Downlights.
Generell belysning.
Panelovner

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer med skap i trappegang v/bad.

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.

0

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Automatsikringer med skap i trappegang v/bad



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerking i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

- på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenterbjelker av betong som fundament. Kryperom under.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

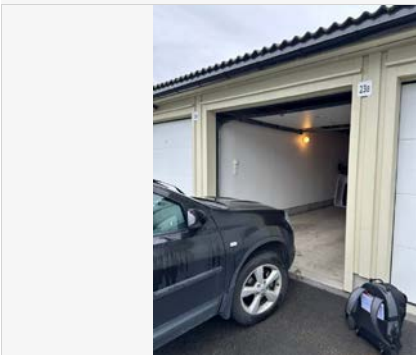
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen er i daglig bruk.

Byggeår

2018

Kommentar

Iflg. eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Ca. årstall. Montert elbillader av elektrofirma sameiet bruker. (ikke dokumentert på befaring)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

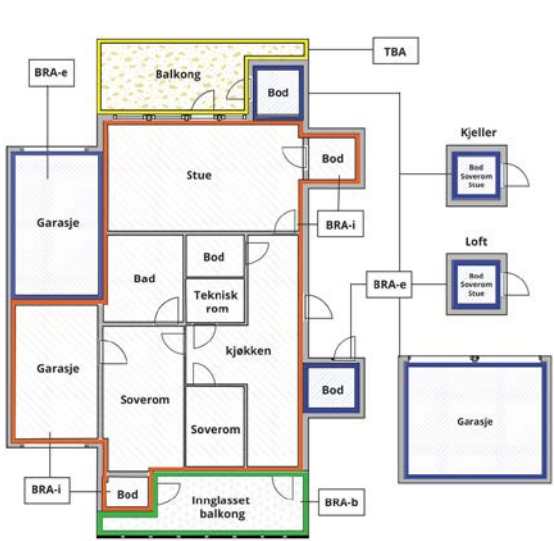
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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

Rekkehus i sameie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	52			52	30
Underetasje	50			50	
Krypkjeller					
SUM	102				30
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom		
Underetasje	Entré , Omkleddingsrom, Trappegang , Soverom , Teknisk rom , Bad		
Krypkjeller			

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Takstmann gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. Arealer og romnavn beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Krypkjeller og kaltloft er ikke målbare. Uetg: Takhøyde trappegang 236 cm. 1 etg: Takhøyde stue 231 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ombygget/ominnredet fra opprinnelig løsning.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom. Omkleddingsrom.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.
Opprinnelig wc rom i Uetg benyttes i dag til bereder og vaskerom og klassifisert som teknisk rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Hemsdel på ca. 11 kvm. (grov målt)
Igland rekkegarasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)
Rekkehus i sameie	100	2
Garasje	0	17

Kommentar

Rekkehus i sameie

Teknisk rom inngår i S-rom.
Tidligere bod vurderes til P-rom.

Garasje

Garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Hans Aleksander Tørres	Kunde
	Jenny Tørres	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	272		0	160 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blomstervegen 23 B

Hjemmelshaver

Tørres Hans Aleksander, Tørres Jenny

Kommentar

Fellesarealer.
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
REKKELI SAMEIE	c/o Knut Johannessen Blomstervegen 29A 2005 RÆLINGEN	917638454

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Opparbeidet tomt med barket skråning på stueside samt terrasse.
Belegningsstein på inngangside samt utebod.
Fellesarealer.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i Rekkeli sameie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Oppusset av eier på befaring.

2024: Revet skyvedørsgarderobe i entre og pusser opp. Eier skal få montert eget utestikk til varmepumpe. Skåret ned stor Tujahekk, lagt bark i skråning ved terrasse.
2023: Montert varmepumpe. (ikke helt ny). Malt vegger i 2. etg. Ny oppvaskmaskin. Ny utvendig levegg på terrasse.

Opplyst fra tidligere tilstandsrapport:
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Har kun info fra forrige takst på dette:
- 2001: Vinduer og terassedør byttet.
- 2010: Oppusset bad: av den gang eier. Ingen dokumentasjon.
- 2014: Ny ytterdør
- 2014: Ny loftsluke
- 2014: Ny kjøkkeninnredning
- 2015: Ny innmat sikringsskap: Utført av MHE elektro
- 2020: Maling+tapetsering av 1 rom i 1.etg: utført selv
- 2020: Maling av 1rom i 2.etg: utført selv
- 2022: Gulvlegging (høytrykkslaminat Berry Alloc) i 1.etg: utført selv
- 2022: Kjøkkenplater på vegg i kjøkken: utført selv.
- 2022: Skiftet termostat til varmekabler bad: utført av Elfikseren. Dokumentasjon elektronisk hos Elfikseren.
- 2014: Kledning beiset
- 2014: Ny taktekking: utført av Follo tak. Har spurt styreleder om dokumentasjon.
- 2018: Bygget nye garasjer: utført av Igland Rekkegarasjer AS. Har spurt styreleder om dokumentasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 630 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LOfavør innboforsikring	29215472			
Kommentar Antatt felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.1972	RÆLINGEN KOMMUNE	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	02.09.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje-IGLAND GARASJEN AS	25.11.2022	RÆLINGEN KOMMUNE	Gjennomgått		Nei
Tegninger av terrassetak		RÆLINGEN KOMMUNE Ikke datert tegning	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/RS7639>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Eldre utebod på ca 6 kvm.



Lagringshems over garasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240167	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Hanssen	Hans Aleksander Tørres
Gateadresse	
Blomstervegen 23B	
Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LOfavør innboforsikring
Polise/avtalennr.	29215472

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1008240167

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnader øker fra kr 1000 til 1100kr fra 01.09.2024

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1008240167

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008240167

Initialer selger: JH, HAT

4

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Hanssen	9e318bde24b49908686d6f270c1b1a91a980576a	20.08.2024 12:58:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

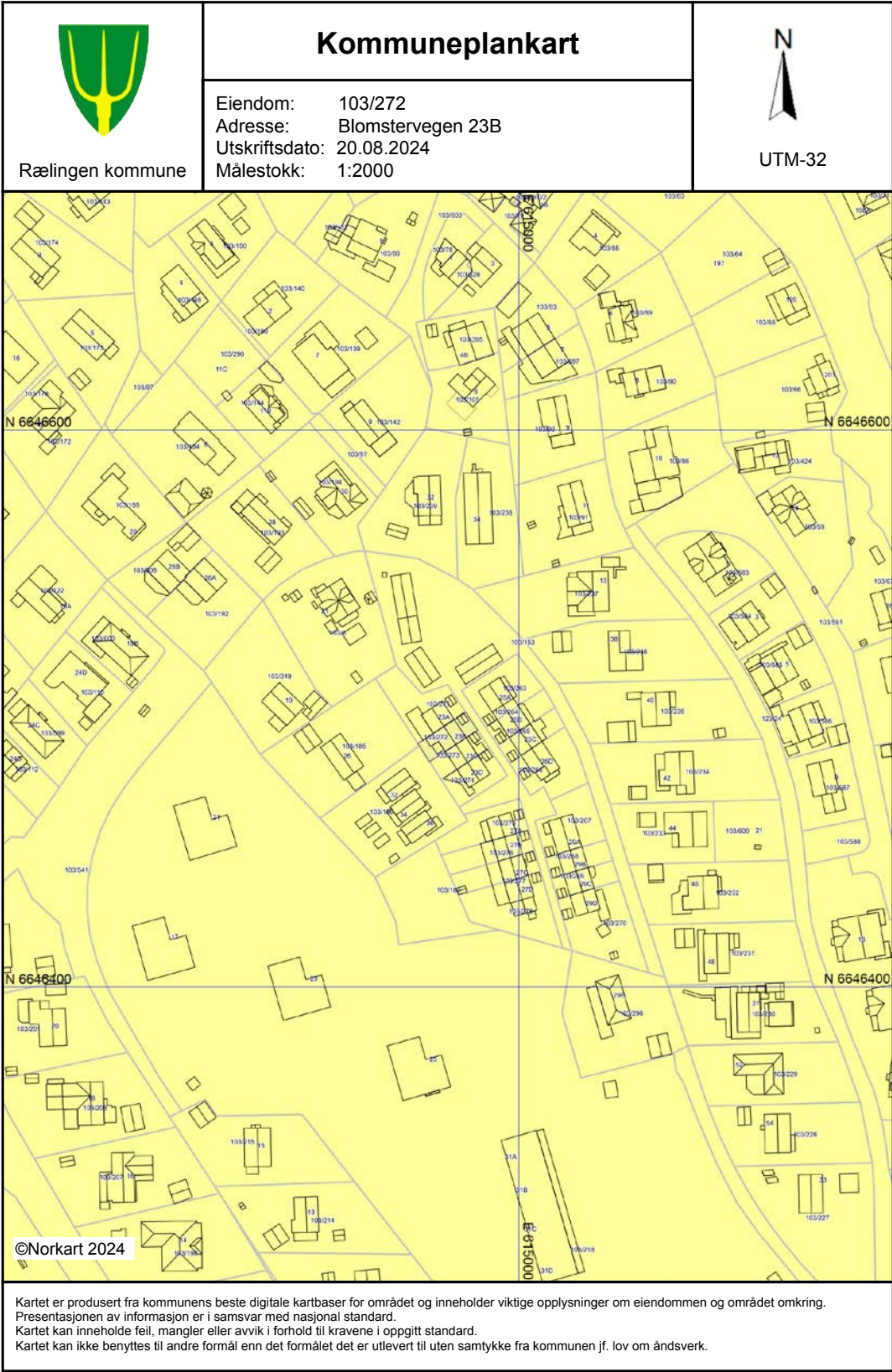
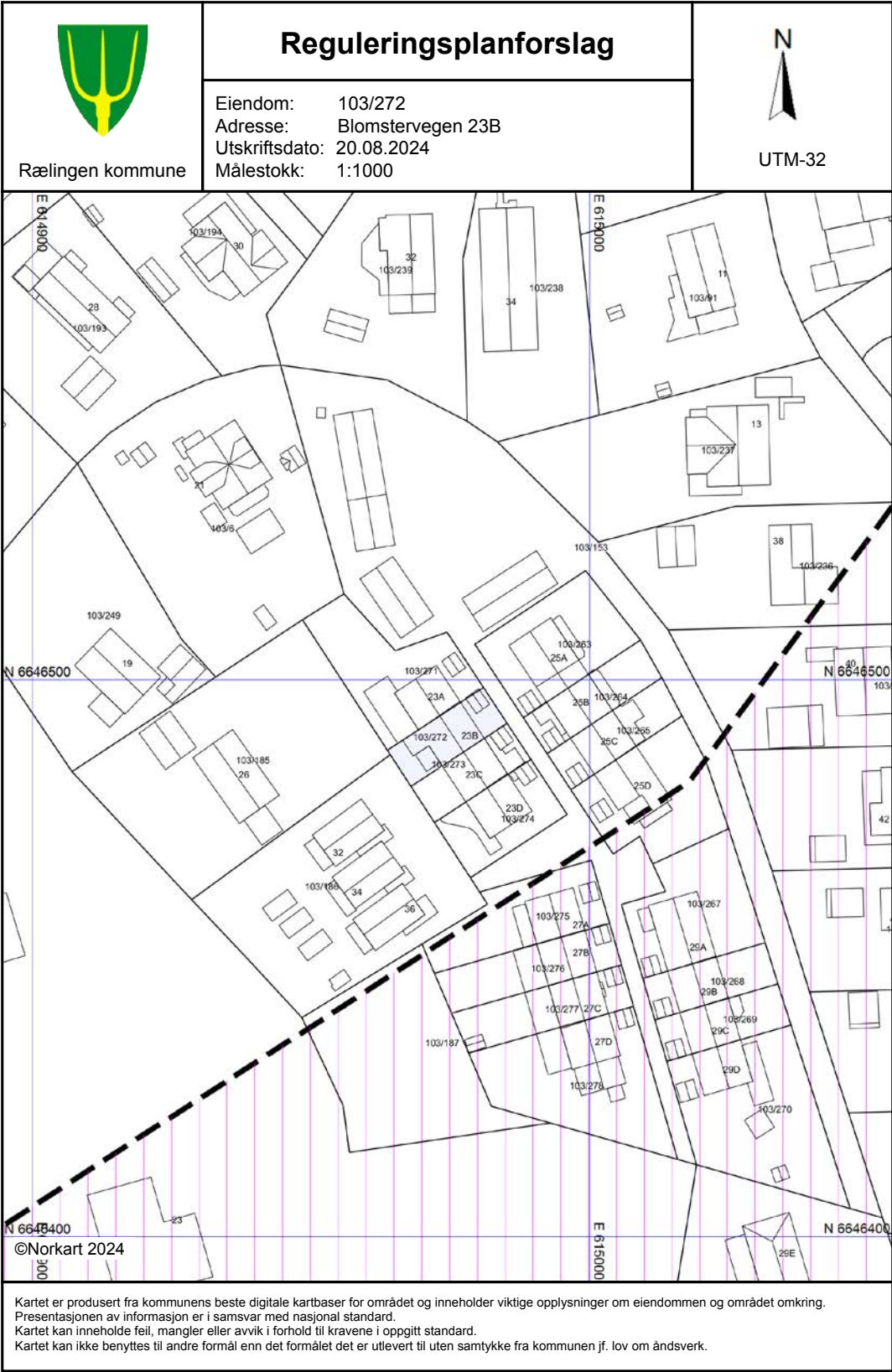
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Aleksander Tørres	a9308a06f53a3996454f647cf5aa006d7765d666	20.08.2024 12:50:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240167

- 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>

nets

67



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Boligbebyggelse - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Frømråde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål

VEDTEKTER

FOR REKKELI SAMEIE

GNR. 103, BNR. 153 I RÆLINGEN KOMMUNE

Disse vedtektene erstatter Regler for Rekkeli vel fra 1972.

Sist endret 20.03.2018

1. NAVN OG EIERFORHOLD

Realsameiets navn er Rekkeli sameie og har gnr. 103 bnr. 153 i Rælingen kommune. Følgende eiendommer, heretter kalt boenheter, er sameiere av eiendommen, med påstående bygninger og anlegg, i fellesskap med ideell andel tilsvarende 1/16 hver:

Blomstervegen 23 A, B, C og D

Blomstervegen 25 A, B, C og D

Blomstervegen 27 A, B, C og D

Blomstervegen 29 A, B, C og D

Se vedlagt kartutskrift, hvor fellesarealene er markert med gult.

2. FORMÅL

Sameierne eier i fellesskap følgende eiendom i Rælingen kommune; gnr. 103 bnr. 153. Eiendommen består blant annet av garasjer, biloppstillingsplasser, grøntarealer, lekeplass, vei, rør- og ledningsanlegg.

3. SAMEIETS OPPGAVER

- A. Sameiet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold og drift av gnr. 103 bnr. 153 i Rælingen.
- B. Sameiet betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av sameiet, herunder forsikring av garasjer. Kostnader eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, jf. vedtektenes punkt 4 D.
- C. Sameiermøtet kan vedta og endre nærmere bruksregler for fellesarealet, og kan foreta omdisponeringer av fellesareal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for sameierne.
- D. Arealer eksklusivt tilhørende den enkelte boenhet er ikke en del av sameiets ansvarsområde.

4. SAMEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

- A. Hver av sameierne har rett til å benytte fellesarealet til det som det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver av sameierne plikter å holde orden på fellesarealet. Fellesarealet må ikke brukes slik at det er urimelig eller til skade for de andre sameierne, eller slik at andre sameiere hindres i å bruke det. Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av styret.

- B. Part i sameiet som ligger til fast eiendom kan ikke selges uten sammen med eiendommen eller en tilsvarende del av den, jf. sameieloven § 10.
- C. Sameierne plikter å rette seg etter vedtektene og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.
- D. Til dekning av fellesutgifter betaler hver boenhet et kostnadsbidrag med fordelingsnøkkel 1/16. Avgift til tv- og internettleverandør inngår i fellesutgiftene. Fellesutgiftene fastsettes på sameiermøtet. Fellesutgiftene betales forskuddsvis inn til sameiets konto den 5. i hver måned.
- E. Den sameier som påfører sameiet høyere kostnader, må dekke merkostnaden. Sameier med elbil/hybrid bekoster selv ladepunkt i egen garasjeenhet. Ladepunktet må settes opp av godkjent elektriker og være godkjent for bruk i vår ladeløsning. Sameier som benytter elbil/hybrid, dekker selv kostnaden for lading.
- F. Hver boenhet har bruksrett til en bestemt garasje i henhold til vedlagte oversikt. Verken styret eller den enkelte sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av garasje på vegne av sameierne annet enn til eiere og leietakere i boenhetene.
- G. Dugnad på fellesområde holdes årlig og skal normalt gjennomføres før 17. mai. Styret informerer om dato og hva som skal gjennomføres senest 14 dager før dugnaden.
- H. Alle sameiere kan velges til verv i sameiet.

5. SAMEIERMØTET

- A. Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
- B. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av mars måned.
- C. Møteberettigede er eiere av Blomstervegen 23 A, B, C og D, 25 A, B, C og D, 27 A, B, C, og D og 29 A, B, C og D. Det er anledning til å møte ved fullmektig.
- D. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for sameierne minst 8 og høyest 20 dager før møtet. Med innkallelsen skal det følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.
- E. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer.
- F. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet, og sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- G. Sameiermøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder, inntil eventuell ny leder er valgt. Det velges en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Protokollen fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes beboerne.
- H. Hver boenhet har én stemme på sameiermøtet. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. For vedtak om forbedringer eller utbedringer på fellesarealet som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige, samt for vedtak som nevnt i vedtektenes punkt 12, kreves to tredjedels flertall.

I. På ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Årsmelding fra styret
- 3) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- 4) Driftsbudsjett
- 5) Valg av styremedlemmer
- 6) Andre saker som nevnt i innkallingen

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når eierne av minst fire sameiere skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel.

7. STYRET

Sameiet ledes av et styre som velges blant sameierne. Styret består av leder og tre styremedlemmer. Styremedlemmene velges for ett år fra ordinært sameiermøte. Lederen velges for to år. Alle styremedlemmer kan gjenvelges. Valg av styremedlemmer skal skje skriftlig hvis noen av sameierne ønsker det.

Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8. STYREMØTER OG STYRETS VEDTAK

- A. Det innkalles til styremøter etter behov når minst ett styremedlem krever det.
- B. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.
- C. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med vedtektenes formål og sameiermøtets vedtak, og kan forplikte de andre sameierne i samsvar med gyldig vedtak i sameiermøtet. Styreleder og et styremedlem i fellesskap kan undertegne på vegne av sameierne.
- D. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.
- E. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.
- F. Styret skal føre protokoll over sine møter. Referat fra styremøtene skal sendes ut til beboerne etter møtet
- G. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet når det er nødvendig for å gjennomføre vedtak fattet av sameiermøtet.

9. INHABILITET

- A. Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- B. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående overfor sameiet.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

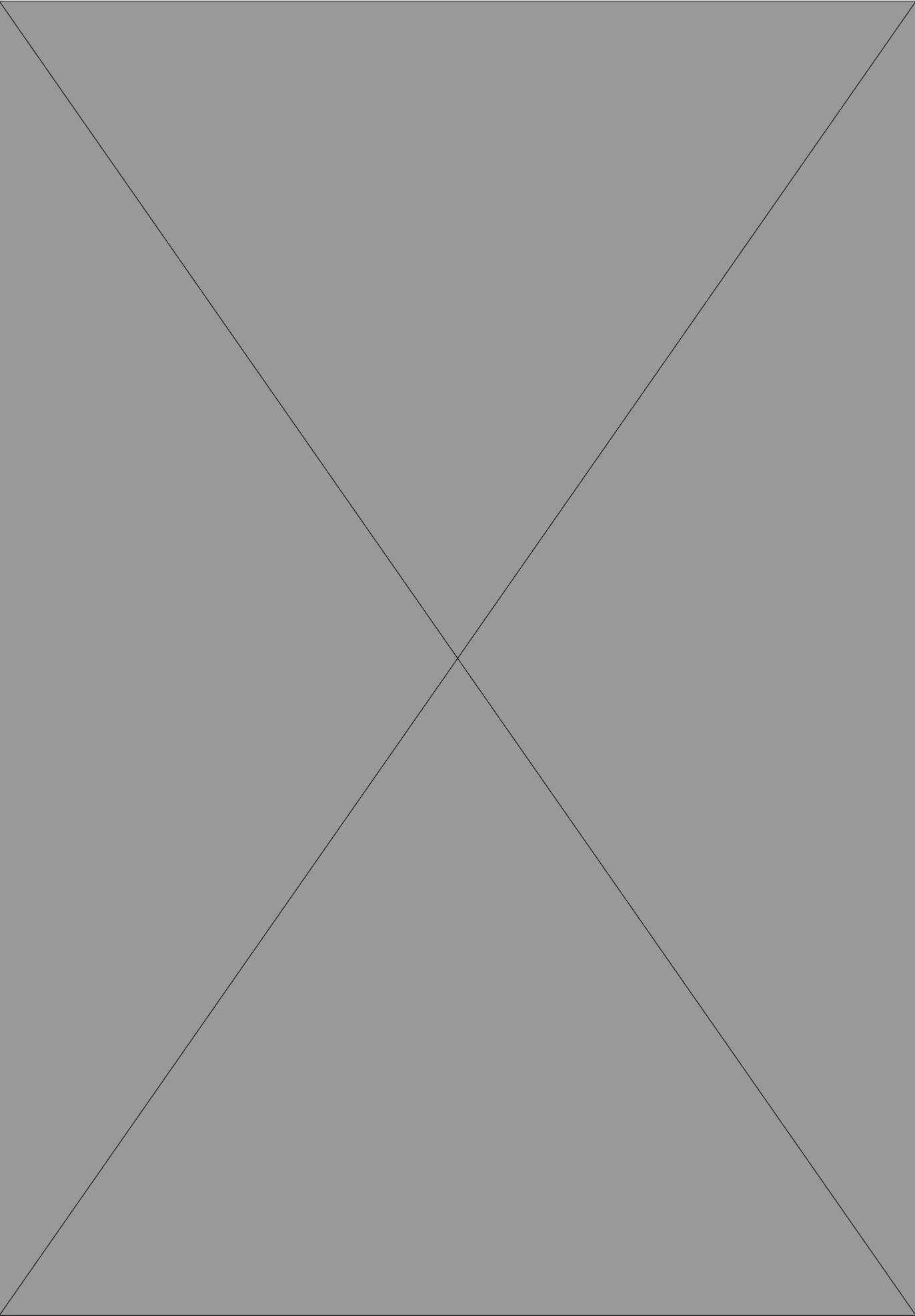
11. OPPLØSNING

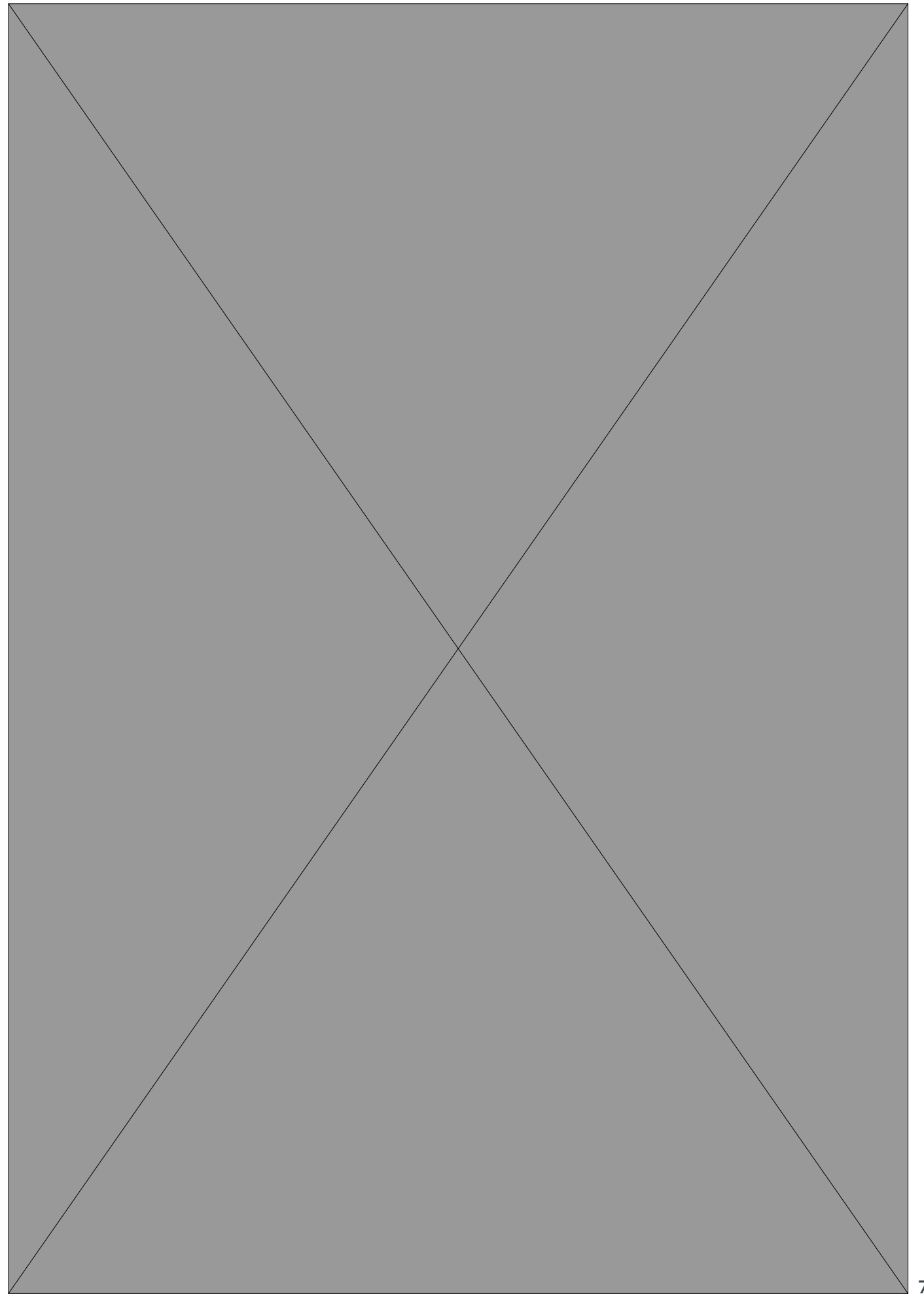
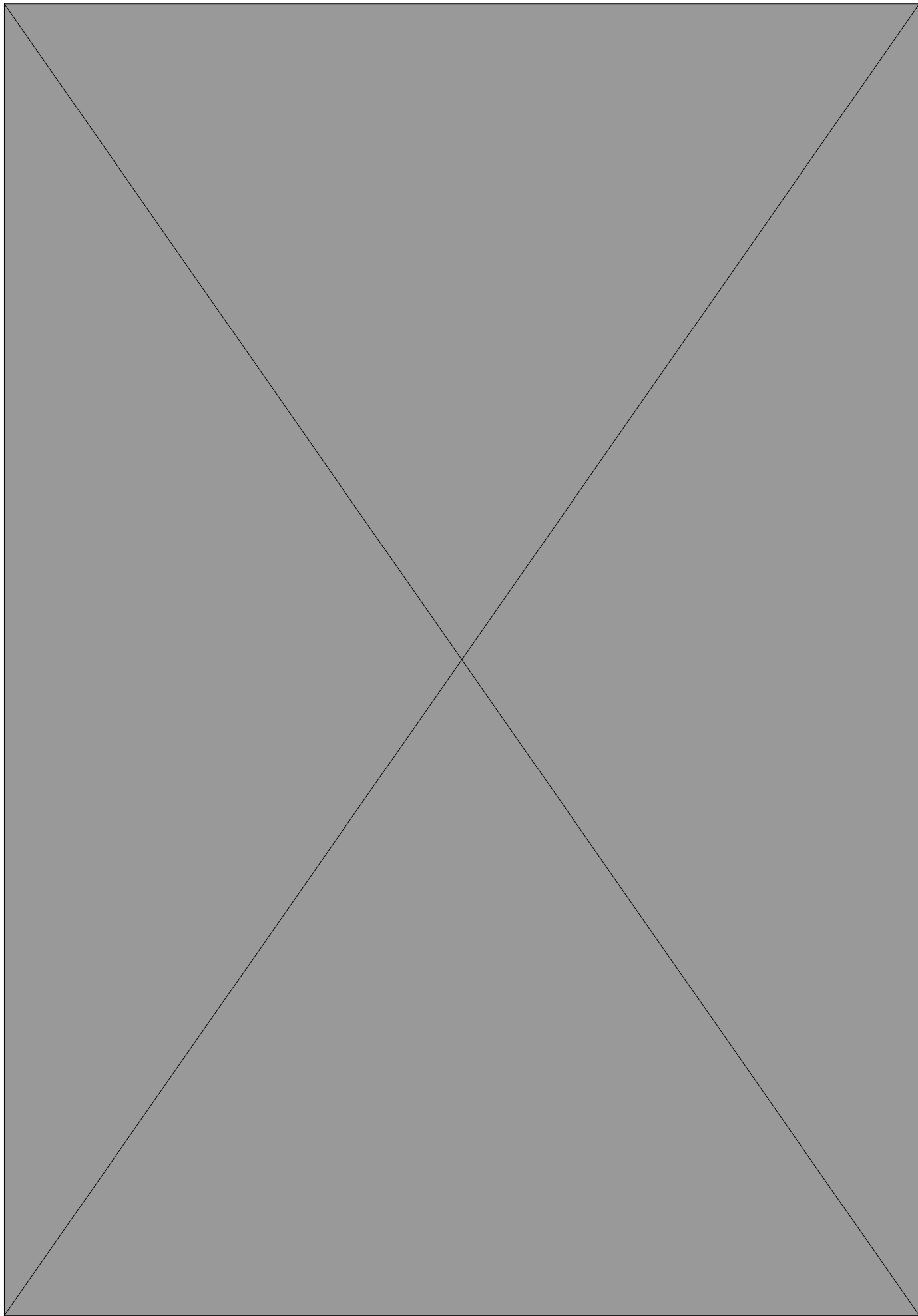
Oppløsning skjer etter reglene i jordskifteloven.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Oppnås ikke enighet blant sameierne, må vedtektene fremlegges tingretten for godkjenning, jf. sameieloven § 6 annet ledd.

* * * *







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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-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 PLUSS.

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Blomstervegen 23B
2005 RÆLINGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre