

aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 058,-
Omkostn.: Kr 164 910,-
Total ink omk.: Kr 6 711 968,-
Felleskostn.: Kr 3 199,-
Selger: Nina Dorati
Magnus Dorati

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 117/122 kvm
Tomtstr.: 5549.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 141
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1204240145

Familievennlig enderekkehus fra 2015 med god standard.

Hektnerhagan 35 er et lekkert rekkehus over to plan med flott beliggende ytterst i rekken. Boligen har 4 romslige soverom. Videre byr boligen på 2 flislagte bad med varmekabler i gulv, 2 stuer av god størrelse, et moderne kjøkken malt i tidsriktige farger med utgang til tilhørende veranda, en stor markterasse med flotte solforhold samt en flott opparbeidet tomt. Parkering gjøres i carport og det er montert elbil-lader.

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Kun 11 min kjøring fra Lillestrøm sentrum og under 8 km fra Lillestrøm stasjon. Videre er det kort vei til barnehager, Smestad barneskole, ungdomsskole og vgs. I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, tekniskbod, bad, innebod,

omklæringsrom, stue og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5549.4 m²

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer. Her bor du i umiddelbar nærhet til vakre tur- og friluftsområder. I Rælingsåsen finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingsby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/

varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Sykler du den andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker Hektnerstletta og Rema 1000 Marikollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger leiligheten nært Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Engerhagan, som ligger ca. 8 min gange unna. Med bil fra området tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det gangavstand til Smestad barneskole og skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor tre barnehager ligger i nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus i sameie oppført i 2015. Huset har pulttak tekket med asfalttakshingel, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Innvendige overfalter (vegger, tak og gulv)

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.etasjer tak/himlinger: Malt gips.

1.etasjer gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.

2.etasjer tak/himlinger: Malt gips.

2.etasjer gulv: Parkett og fliser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra blandebatteri på begge bad pga feil i teknisk rom. Feilen er rettet og blandebatterier byttet av tidligere eier. Servantskap på begge bad er byttet. Dette ble dekket gjennom forsikringsselskapet til sameiet (IF). Forsikringsselskapet har vært på befarings og konkluderte med at feilen er utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med bytting av blandebatterier.

Arbeid utført av: 24/7 rørleggervakt Larmerud

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installering av elbillader med ny kurs.

Arbeid utført av: Moderne Elektro AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Service kontroll 1 gang i året av OneCo/Ryen Rørservice AS. Ny avtale med Gundersen & Grimsmo AS ifbm solfangeranlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: 20a ladeboks på egen kurs med fastmontert type2 kabel.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Juli 2024: Beiset og malt utvendig fasade, lister og karmen i regi av sameiet.

Arbeid utført av: BUMA

Innhold

1.etg: Entré/gang, kjøkken, stue og bad.

2.etg: Trapperom, tv-stue, bad, 3 soverom, omkleddingsrom, teknisk bod, innvendig bod.

En utvendig bod ved inngangsparti.

Standard

Tg2

Vinduer og ytterdører

- Det er en liten fuktskade på nedre del av terrassedøren.
- Det er skade på innedør inn til innebod i 2.etasje og små hakk, merker på nedre del av gerikter i karmen stedvis.

Bad 1.etasje Overflate gulv

- Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 20mm til toppen av sluk, kravet er 25mm.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen.
- Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Bad 2.etasje Overflate gulv

- Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 12mm til toppen av sluk, kravet er 25mm.

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen.
- Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Hver seksjon gis en midlertidig eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser foran seksjonen. Parkeringsplassene er under tilknyttet carport.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1128740

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

Energileveransen til boligen er todelt og består av dels elektrisitet som leveres fra selvvalgt strømleverandør, og dels fra det miljøvennlige solfangeranlegget på taket. Hvert hus har sin egen solfanger og sitt eget uavhengige system for oppvarming av varmt tappevann og gulvvarme. Energisystemet til boligen består av 3 hoveddeler: solfanger på tak, varmtvannstank og vannbåren varmesystem med sløyfer i gulvet for vannbåren gulvvarme.

Varmtvannsberederen er en moderne tank og er energimerket. Den har to kobberspiraler som er helt isolert fra tappevannet. Tanken er utstyrt med 2 elektriske elementer som automatisk kobler inn ved behov når solfangeren ikke produserer nok energi.

Solfangersystemet er et lukket anlegg, og hvert hus har sin egen solfanger. Solfangeren på taket absorberer strålingsenergi fra solen og omdanner energien til varme. Når det ikke er sol vil anlegget heller ikke få noe varme fra solfangeren, da bruker anlegget elektrisk oppvarming med de elektriske elementene i tanken. Anlegget fungerer best fra slutten av mars til slutten av oktober med best virkningsgrad sommer månedene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 246

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 366 862

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 194 077

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
115/1941

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, grunnpakke tv- og internett fra Viken Fiber/Altibox, avdrag og renter felleslån, forretningsførsel og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 199

Andel Fellesgjeld

Kr 47 058

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

15.09.2024

Andel fellesformue

Kr 42 540

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Hektnertoppen Boligsameie

Organisasjonsnummer

916 197 926

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Hektnertoppen Boligsameie omfatter eiendommen gnr 92 bnr 141 i Rælingen kommune med 17 boliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 22808196062, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2024: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 15.09.2024: 800 000
Andel av saldo: 47 059
Neste termin/avdrag: 20.09.2024 (siste termin 20.06.2048)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 20.09.2024 utgjøre ca kr 368,00 per måned for denne boligen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong/terrasse uten tilsyn. Orientering om dyrehold skal sendes styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 141, seksjonsnummer 1 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:

3224/92/141/1:

19.05.2015 - Dokumentnr: 435080 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2015 - Dokumentnr: 1138170 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:217

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:218

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:219

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:220

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:221

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:222

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:223

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:224

Rett til bruk, drift og vedlikehold av felles avfallsanlegg

Ved sletting av heftelsen må alle parter samtykke

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2015 - Dokumentnr: 906234 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 115/1941

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er uestedt ferdigattest for rekkehusene 35-55 og 73-83 (K2) datert 30.06.2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål - "konsentrert småhusbebyggelse". Eiendommen følger reguleringsplan "Reguleringsplan for Hektneråsen" id: 172.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 Prisantydning

47 058 Andel av fellesgjeld

6 547 058 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

163 670 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

164 910 Omkostninger totalt

175 310 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 110 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 711 968 Totalpris. inkl. omkostninger

6 722 368 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 725 168 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 164 910

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

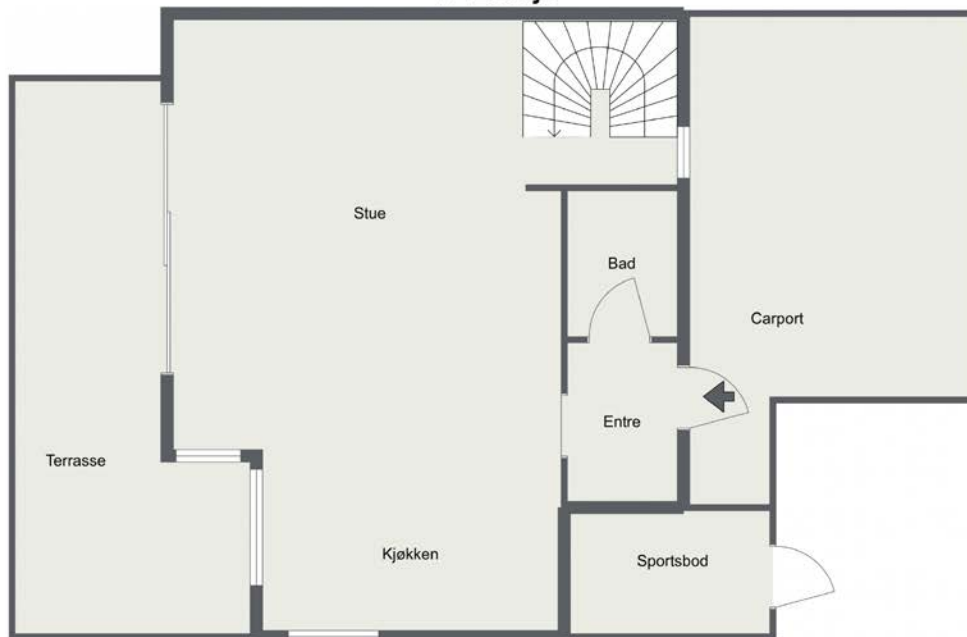
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

18.09.2024

1. Etasje

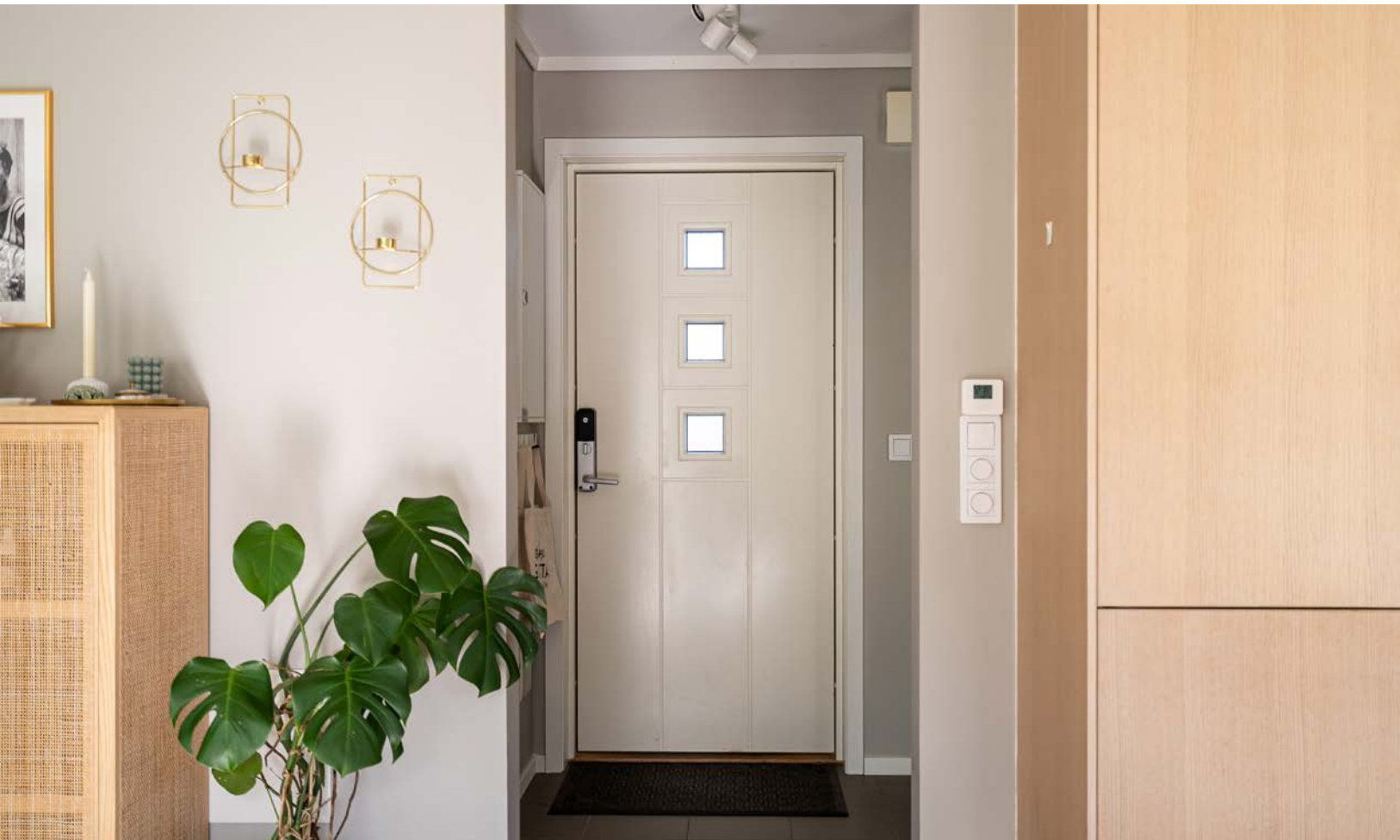


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

ENTRÉ

Vel inne blir man møtt av en romslig, flislagt entré hvor det er en tilpasset skyvedørgarderobe med speilfronter.



BAD 1

Fra entreen har man adkomst til flislagt bad. Badet i 1.etasje er innredet med vegghengt toalett, servant på underskap og dusjhjørne.



KJØKKEN

Boligen har et lyst, lekkert kjøkken malt i moderne farger. Den delikate, hvitpigmenterte eik kjøkkeninnredningen i kombinasjon med de store vindusflatene gjør rommet lett og luftig.





JUST IN CASE
NO ONE TOLD
YOU TODAY
HELLO
GOOD MORNING
YOU'RE DOING GREAT
BELIEVE IN YOU
NICE BUTT

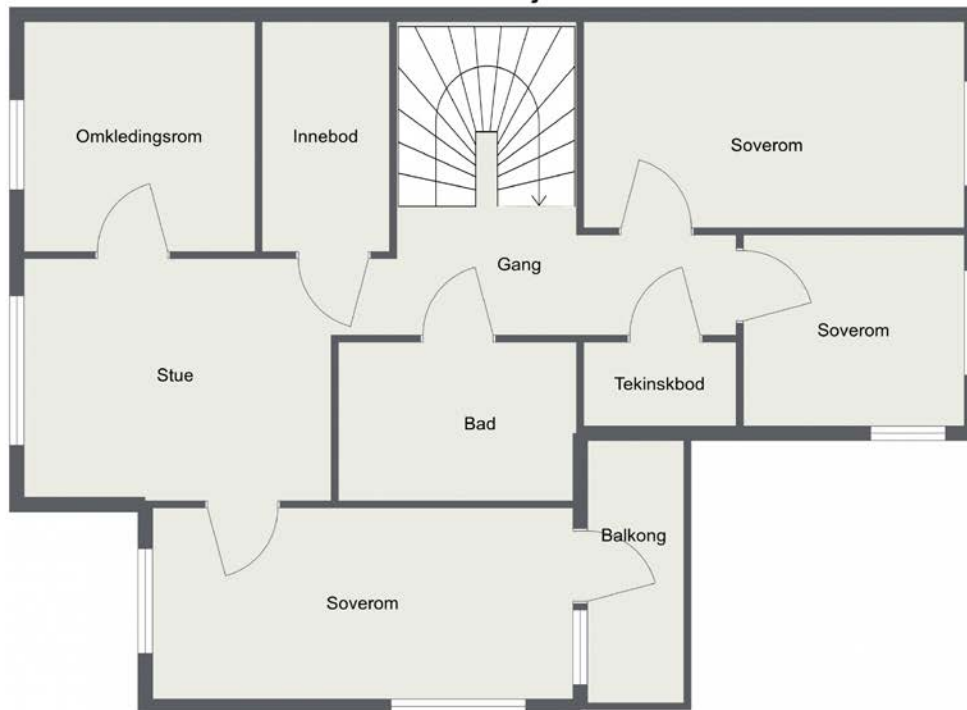
STUE

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot boligens kjøkken. Her har du god plass til en hyggelig sofakrok hvor du kan slappe av i en ellers travel hverdag.





2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

TV-STUE

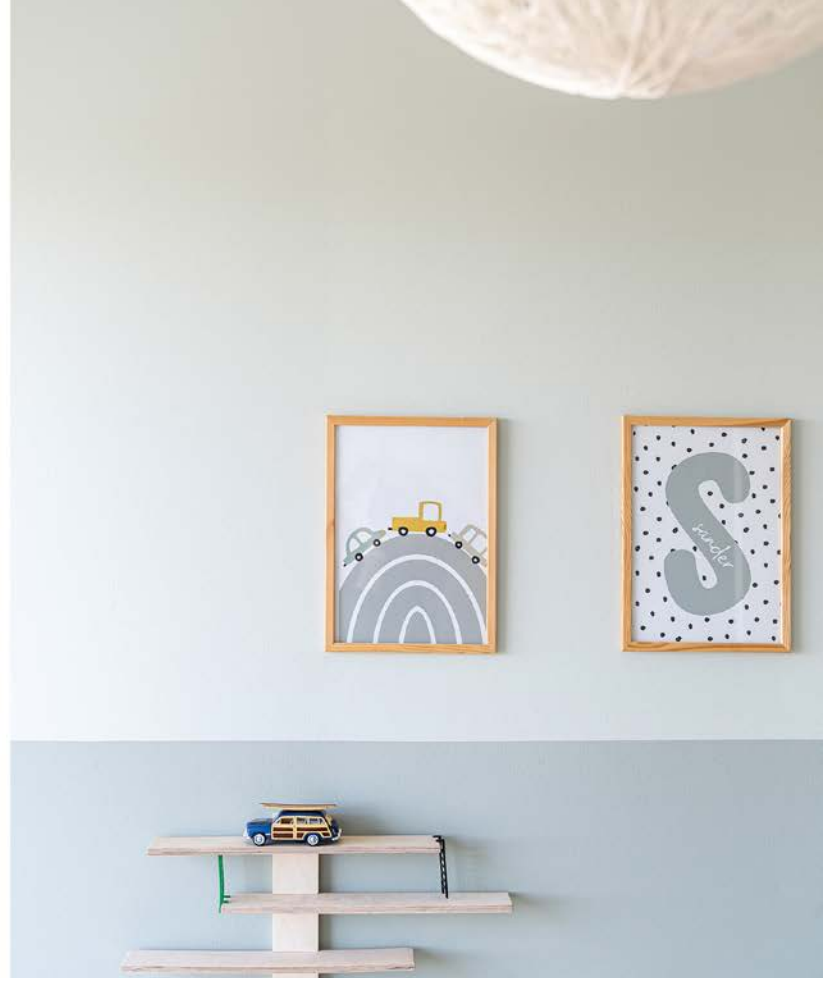
I 2.etasje har man en romslig tv-stue med store vindusflater.



SOVEROM

Boligen har 4 godkjente soverom i 2.etasje
hvorav det ene benyttes som
omklingsrom.





BAD 2

Boligens største bad finner vi i andre etasje. Det delikate baderommet har lekre fliser i moderne farger, varmekabler i gulv og downlights i himling.



UTEOMRÅDET

Hagen fremstår som meget vel gjort og gir en perfekt ramme rundt huset.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Hektnerhagan 35 - Nabolaget Smestad - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	8 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 7.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	6 min 3.9 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 4.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 8.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	15 min
Smedstad skole	16 min

«Det er litt som i Hakkebakkeskogen.
Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

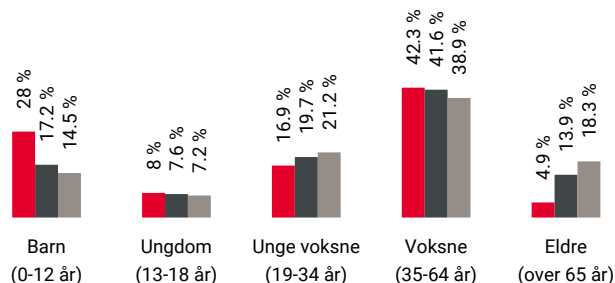
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 114 barn	6 min 0.4 km
Espira Tristilbakken barnehage (1-5 år) 119 barn	10 min 0.7 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 km
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



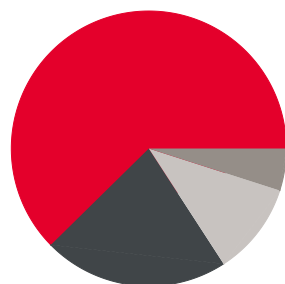
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Solstua/Smestad lekeplass Ballspill	13 min		1 km
	Smestad lekeplass Ballspill	19 min		1.4 km
	Puls Marikollen	6 min		
	SATS Lillestrøm	10 min		

Boligmasse

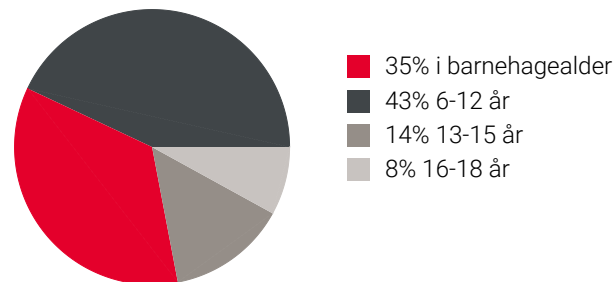


- 63% enebolig
- 22% rekkehus
- 5% blokk
- 11% annet

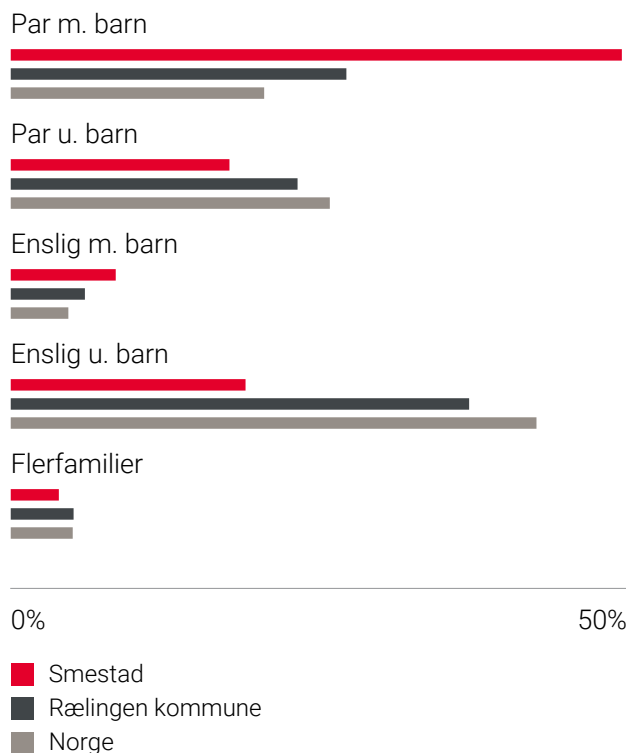
Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	11 min	
	Vitusapotek Marikollen Torg	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

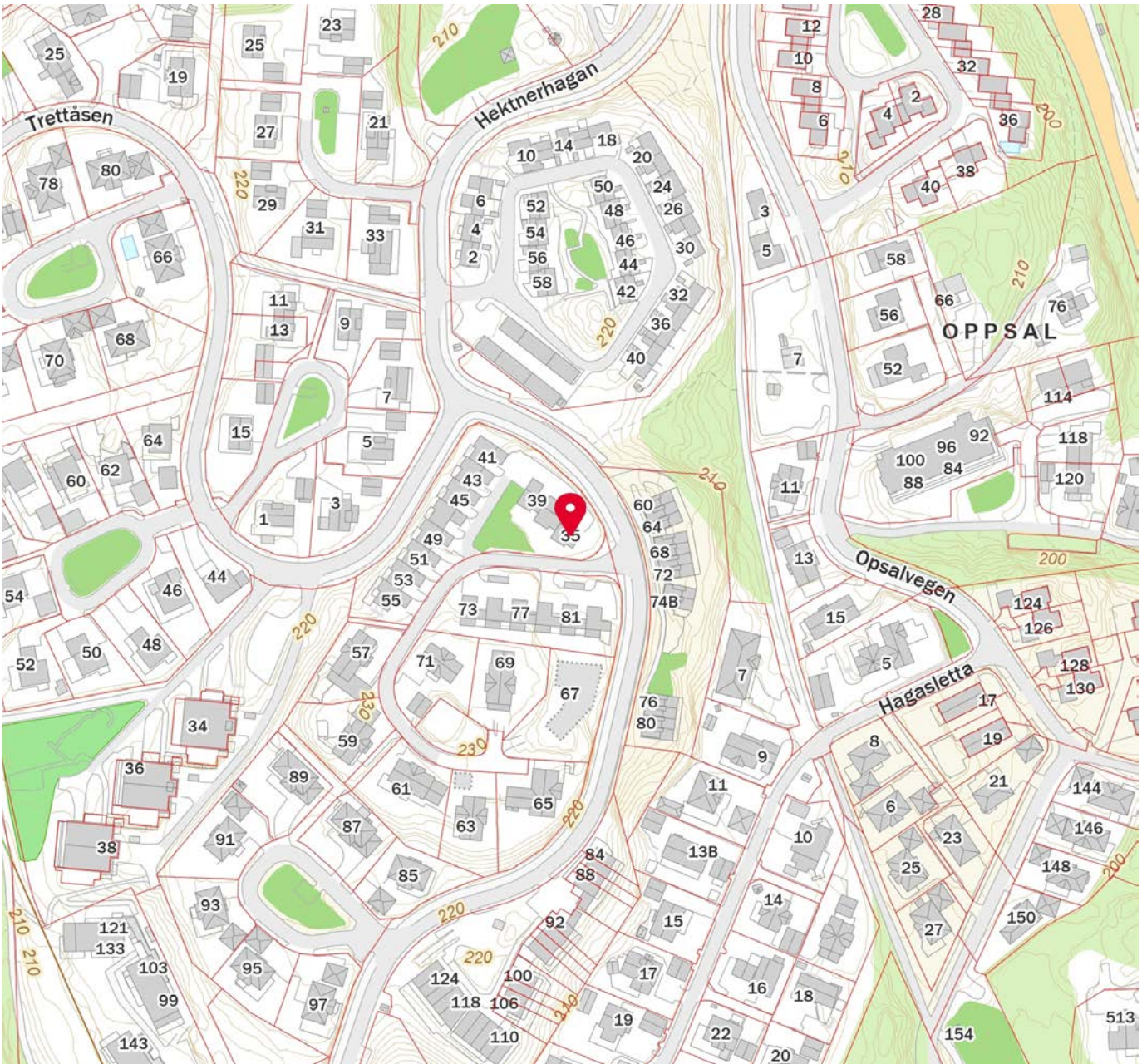
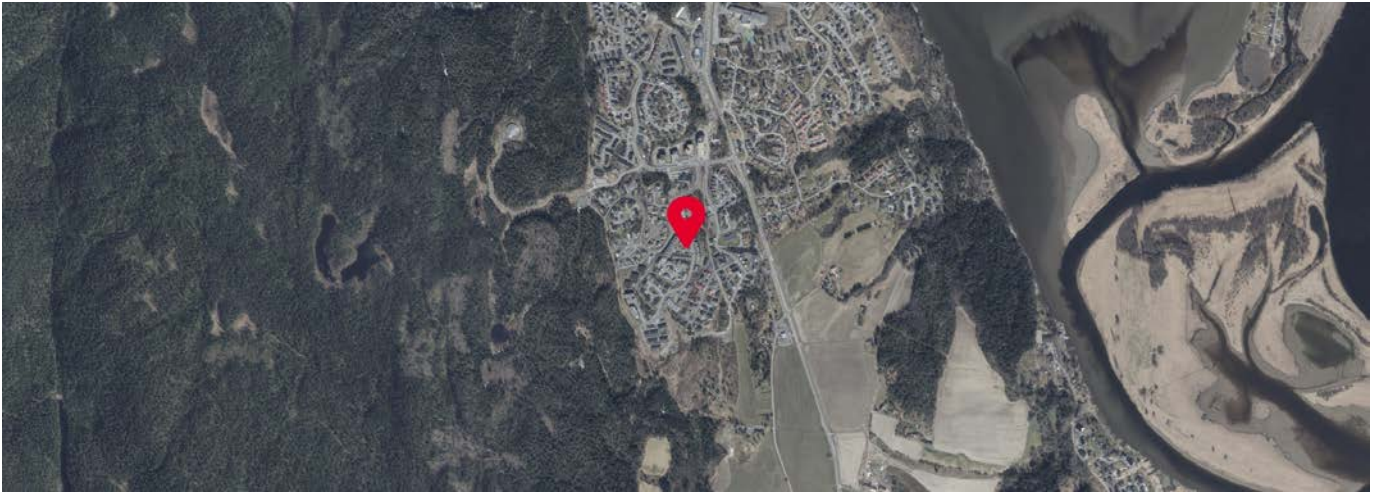


Familiesammensetning



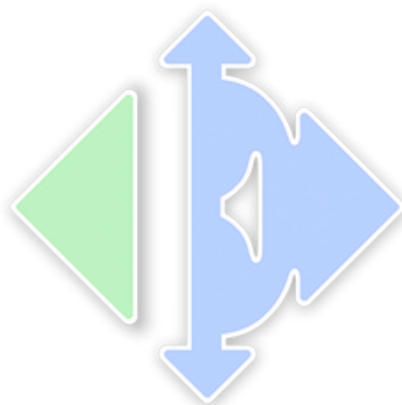
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Rekkehus
Hektnerhagan 35
2008 Rælingen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
7	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 18/09/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 141
Hjemmelshaver:	Magnus Dorati og Nina Ekstrand Dorati
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 5 549,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 247
Offentl. avg. pr. år:	Kr 11 239,42 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

17.09.2024

Oppholdsvær og 15 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsakkyndige fra Kartverket.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Magnus Dorati og Nina Ekstrand Dorati

Tilstede under befaringen:

Magnus Dorati

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internerveier inn til carport og inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGMETODEN:

Rekkehus i sameie oppført i 2015. Huset har pulttak teknet med asfalttakshingel, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rekkehuset fremstår i god stand, Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: HEKTNER TOPPEN BOLIGSAMEIE.
Organisasjonsnr: 916197926.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 199.- pr. mnd.

Rekkehuset blir oppvarmet av vannbåren varme i begge etasjer og varmekabler på begge bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 17.09.2024.
Megler (meglerpakken) 17.09.2024.
Samsvarserklæring utførte av Elektro 1 Oslo Akershus AS den 16.11.2015.
Samsvarserklæring utførte av MODERNE ELEKTRO AS den 19.12.2019.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.etasjer tak/himlinger: Malt gips.

1.etasjer gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.

2.etasjer tak/himlinger: Malt gips.

2.etasjer gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, tekniskbod, innebod, omkleddingsrom, stue og soverom 3:

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, noen små merker i tak/himlinger som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv og flisegulv fremstår i god stand, det er små hakk på soverom 2 og litt tørrknirk i gulv mellom gang og innebod i 2.etasje. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang 2.etasje på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert elbillader i 2019 utført av MODERNE ELEKTRO AS.

- Malt utvendig ytterkledning i regi av sameiet i 2024.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	45	5		20	45	
2.etasje	72			4	62	10
SUM BYGNING	117	5	0	24	107	10
SUM BRA	122					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

117m².

1.etasje: Entre, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, tekniskbod, bad, innebod, omkleddningsrom, stue og soverom 3.

BRA-e:

5m².

Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 117m².

1.etasje: Entre, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, tekniskbod, bad, innebod, omkleddingsrom, stue og soverom 3.

BRA-e: 5m².

Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 122m².

Sportsbod med utvendig adkomst.

1.etasje: Entre, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, tekniskbod, bad, innebod, omkleddingsrom, stue og soverom 3.

TBA: 24m².

1.etasje: Markterrasse 20m².

2.etasje: Balkong 4m².

P-rom: 107m².

1.etasje: Entre, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, stue og soverom 3.

S-rom: 10m².

2.etasje: Tekniskbod, innebod og omkleddingsrom.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 1.etasje 2,39m.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

18/09/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rekkehuset er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin leire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Da rekkehuset ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Drenering er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering

Terrenget er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg/grunnmur.



2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2015 isolert etter Tek 10 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterkledning fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt.

Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging.

Hjemmelshaver opplyser at ytterkledning ble malt i 2024 i sameies regi.

Ytterkledning er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TGI

Det er en liten fuktskade på nedre del av terrassedøren. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2015. TG1

Innvendige dører glatt behandlet overflate antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TGI

Det er skade på innedør inn til innebod i 2.etasje og små hakk, merker på nedre del av gerikter i karmen stedvis. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Pulttak tekket med asfalttakshingel fra 2015.

Befaring ble utført fra bakkeplan og inne i 2.etasje.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på asfalttakshingel, det er ett behov for vask.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2015.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Yttertak og takrenner er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.
TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel og undertak antatt i trekonstruksjon.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og observasjoner gjort i innvendige himlinger i 2.etasje.
Det er ingen inspeksjonsluke til undertaket. TGIU

Metallskorstein fra 2015 over tak.

Peisovn på stue.

Peisovn fremstår i god stand, det en liten sprekk i bakplate inne i peisen. TG1 i grenseland til TG2.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Undertak og skorstein er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.
TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Rekkehuset har ikke loftkonstruksjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 20m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Balkong på 4m2 med adkomst via soverom 3 i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 1m høyt.

Generelt har terrassebord ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Balkong og terrasse er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.
TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2015 inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.

Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

WC med innebygd susterne.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 20mm til toppen av sluk, kravet er 25mm. TG2

Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under slukrist. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring fra tilstøtende rom, grunnet at det er strøm føringer i vegg. TGIU
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

7.2 Bad 2.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2015 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
Vegghengt speil.
Badekar har vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri.
WC med innebygd systerne.
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 12mm til toppen av sluk, kravet er 25mm. TG2
Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under slukrist. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Støpestein benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplate, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innebygd sistene på begge bad.
 Sluk i tekniskbod og på begge bad.
 Stoppekran plassert i rørstokkskapet på stue i 1.etasje.
 Opplegg for vaskemaskin på bad i 2.etasje.
 Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høix varmtvannsbereder plassert i tekniskbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
 Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
 Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Rekkehuset har gulvvarme via vannbåren varme i begge etasjer.
 Rørstokkskap i tekniskbod.

Hjemmelshaver opplyser at styringspanelt ikke er i orden, det skal utbedres før salg.

Merknader: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

Begge bad blir oppvarmet av varmekabler.

Peisovn på stue i 1.etasje.

Peisovn og varmekabler er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i bytter filter 2 gang årlig

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap plassert i innbod.

På befaringsdagen lyste styringspanelet for filterbytte og fordelingsskap har ett behov for rengjøring. Hjemmelshaver opplyser at det kan komme av at han ikke har fått restartet panelet og rengjøring skal utføres før salg.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
20 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utførte av Elektro 1 Oslo Akershus AS den 16.11.2015 og samsvarserklæring utførte av MODERNE ELEKTRO AS den 19.12.2019.

Det er to løse stikkontakter i 2.etasje, hjemmelshaver opplyser at dem skal fests før salg.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se nevnte punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er en liten fuktskade på nedre del av terrassedøren. TG2 Det er skade på innedør inn til innebod i 2.etasje og små hakk, merker på nedre del av gerikter i karmen stedvis. TG2
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 20mm til toppen av sluk, kravet er 25mm. TG2
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det ble målt til 12mm til toppen av sluk, kravet er 25mm. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240145	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Dorati	Nina Dorati
Gateadresse	
Hektnerhagan 35	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP1128740

Document reference: 1204240145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra blandedbatteri på begge bad pga feil i teknisk rom. Feilen er rettet og blandedbatterier byttet av tidligere eier. Servantskap på begge bad er byttet. Dette ble dekket gjennom forsikringsselskapet til sameiet (IF). Forsikringsselskapet har vært på befaring og konkluderte med at feilen er utbedret.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid i forbindelse med bytting av blandedbatterier.

Arbeid utført av

24/7 rørleggervakt Larmerud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av elbillader med ny kurs.

Arbeid utført av

Moderne Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Service kontroll 1 gang i året av OneCo/Ryen Rørservice AS. Ny avtale med Gundersen & Grimsmo AS ifbm solfangeranlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

20a ladeboks på egen kurs med fastmontert type2 kabel.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Juli 2024: Beiset og malt utvendig fasade, lister og karmen i regi av sameiet.

Arbeid utført av

BUMA

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1204240145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Dorati	595998b3d0f974d3291e90 3cff0c02749af32557	12.09.2024 09:26:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Ekstrand Dorati	5f724568d77d05df6e18da6 8c2a957d995e7147c	12.09.2024 09:28:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240145

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 15.09.24 Side 1 av 2

Hektner toppen Boligsameie	V ³ r ref.: 648/1	Frjdselsdato eier: 17.02.1987
HEKTNERHAGAN 35	Type: Boligsameie	Frjdselsdato medeier: 21.04.1987
2008 FJ ERDINGBY	Eiere: Nina Dorati, Magnus Dorati	
Organisasjonsnr: 916 197 926	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 199	
Felleskostnader: Avdrag fellesl ³ n		375
Felleskostnader		2 257
Renter fellesl ³ n		268
Tilleggsytelser: Viken Fiber		299

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	47 058	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:	781 213	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 22808196062, Sparebank 1 Ringerike HadelandAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.09.2024: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 15.09.2024: 800 000

Andel av saldo: 47 059

Neste termin/avdrag: 20.09.2024 (siste termin 20.06.2048)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 20.09.2024 utgjøre ca kr 368,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNr skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marius Br³ then

Adresse: Hektnerhagan 47

Postnr/-sted: 2008 FJ ERDINGBY

Telefon: Mob.: 40644433

E-post: hektner toppen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2024

Utes ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	42 540	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 354
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2015
G ³ rds/bruksnr:	92/141 - seksjon:1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 15.09.24 Side 2 av 2

Hektnertoppen Boligsameie	V ³ r ref.:	648/1	Fjdselsdato eier:	17.02.1987
HEKTNERHAGAN 35	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	21.04.1987
2008 FJ ERDINGBY	Eiere:	Nina Dorati, Magnus Dorati		
Organisasjonsnr:	916 197 926			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5600

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1128740

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Fasiliteter:			

Per 27.09.21 har selskapet avtale med Viken Fiber/Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For n³ r mere opplysninger ta kontakt med styret.

Husordenregler vedtatt 27.03.19

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Hektnertoppen Boligsameie Org. nr.: 916 197 926

Vedtektene er fastsatt i årsmøte den 22. oktober 2015, sist endret på ordinært årsmøte den 27. april 2023

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hektnertoppen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 2. oktober 2015.

1-2 Eiendommen

Eierseksjonssameiet Hektnertoppen Boligsameie omfatter eiendommen gnr 92 bnr 141 i Rælingen kommune med 17 boliger.

Eiendommen er delt opp i 17 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområder på bakkeplan.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger hovedsakelig på BRA for enheten.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksrett til utearealer

Seksjonseierne har midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke del av fellesareal i tilknytning til boligen, jf. skisse vedlagt som **bilag 1** til vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Seksjonseierne skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det areal som de har midlertidig bruksrett til å bruke. Seksjonseierne skal ikke sette opp hekk eller gjerde uten samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

3-4 Parkering

Hver seksjon gis en midlertidig eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser foran seksjonen.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og annet areal som hører seksjonen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som angitt i forannevnte punkt i bruksenheten.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner samt solfangeranlegg med tilhørende rørføringer.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endring eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten skriftlig samtykke fra styret, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier. Dette gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Nor Technologies AS er leverandør og drifter av solfangeranlegget. Det er installert måler i hver bruksenhet. Kostnader ved forbruk av energi fra solfangeranlegget fordeles etter forbruk for den enkelte bruksenhet og ikke med lik del på hver seksjonseier. Leverandøren av anlegget kan sende fakturaen direkte til eier av den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale à konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Vederlag til styret
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseierne eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
FOR
HEKTNER TOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 27.03.2019

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Boligen skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødige med støy. Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

BALKONGER/FASADE/UTEAREAL

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkong og terrasse. Det er kun tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er tillatt 2 meter fra husvegg. Det er ikke tillatt å henge, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende. Det er ikke adgang til å male/beise balkong/terrasse/platting i annet enn husets farger.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttet av styret og/eller årsmøtet med alminnelig flertall.

Røyking er ikke ønskelig fra balkonger/terrasser eller i nærhet til boligens luftinntak, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødige sjenert av røyk. Det forventes fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkong/terrasse når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager.

SØPPEL - AVFALL

Alle er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Det skal ikke henges søppel utenfor felles søppelboks. Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelboksen skal være godt innpakket.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong/terrasse uten tilsyn. Orientering om dyrehold skal sendes styret.

BRANNVERN

I hver bolig skal det være minst ett brannslukningsapparat og 2 røykvarslere, minst 1 i hver etasje. Seksjonseiere/beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslukningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating skal orienteres sameiets styre. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

BESKJEDER OG HENVENDELSER

Beskjeder fra sameiets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Eventuelle klager ovenfor naboer grunnet brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

**FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ
I HEKTNERTOPPEN BOLIGSAMEIE**

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hektnertoppen Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Marikollen skisenter, Varmestua - Adresse
Tangerudvegen 3, 2008 Rælingen

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2023
- 3 Årsmelding 2023
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Maling av sameiet
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 30.000,-, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Maling av sameiet

Sameiet skal i år males. Styret har innhentet 3 alternativer med priser. Alternativene skal stemmes over på årsmøte. Se infoskriv lagt i postkasse.

Forslag til vedtak: Alternativet med flest stemmer vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Runar Holm
Styremedlem, Magnus Iversen
Styremedlem, Marius Bråthen
Varamedlem, Heidi Holm

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

Forslag til vedtak: Kandidatene med flest stemmer velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er plass til flere styremedlemmer i styret.

Forslag til vedtak: Kandidatene med flest stemmer velges som styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som varamedlem.

Resultatregnskap 2023 Hektner toppen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	468 384	427 992	468 367	468 000
Sum leieinntekt		468 384	427 992	468 367	468 000
Sum inntekt		468 384	427 992	468 367	468 000
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	2	4 230	3 525	3 525	4 000
Styre honorar	2	30 000	25 000	25 000	30 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	13 245	59 667	68 000	59 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	5	26 250	0	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	37 958	0	50 000	70 000
Revisjonshonorar		4 951	4 633	6 400	5 000
Forretningsfjrerhonorar		61 370	59 641	62 000	65 000
Andre honorar		29 094	1 313	10 000	3 000
Kontorkostnad		0	-550	600	0
TV/bredb³ nd		106 386	101 195	60 996	113 000
Kontingenter og gaver		1 907	1 557	1 550	2 000
Forsikringer		105 217	97 422	106 000	127 000
Andre kostnader		1 124	2 941	3 200	3 000
Sum kostnad		427 669	361 968	404 271	488 000
Driftsresultat		40 715	66 024	64 096	-20 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 022	10 579	0	0
Netto finansposter		-23 022	-10 579	0	0
j rsresultat		63 737	76 603	64 096	-20 000
Overfjrt sameiekapital		63 737	76 603	0	0
SUM OVERFDRINGER		63 737	76 603	0	0

Årsmelding 2023 - Hektnertoppen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Runar Holm
Styremedlem, Magnus Iversen
Styremedlem, Marius Bråthen
Varamedlem, Heidi Holm

Styret i Hektnertoppen Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hektnertoppen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hektnertoppen Boligsameie ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 916197926. Hektnertoppen Boligsameie består av 17 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hektnertoppen Boligsameie er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1128740. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Lekeplass er kontrollert og registrert i Bevar HMS.

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hektnertoppen Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av lekeplass.

Det er montert stiger på tak til feier i rekke 2.

Styrets arbeid

Det har vært 11 styremøter i 2023.

Sol og varmeanlegg:

Vi har jobbet med å få tak en ny servicepartner for sol og varmeanlegget.
Ny servicepartner heter Ryens rørservice.
Avtalen med Oneco ble sagt opp pga dårlig service og oppfølging.

Sameits U-grad:

Styret jobbet mye av våren 2023 med å løse utfordring rundt sameiets U-grad
som har gått over tillatt grense

Det har vært ekstra styremøter, advokatkorrespondanse og møter med kommunen rundt dette.

Vi har fått juridisk hjelp av USBL

Beboersaker:

Styret har tatt stilling til forsikringssaker og vedlikeholds spørsmål som har kommet.

Sameieforsikring:

Styret vurderer å bytte fra IF til storbrand.

Storebrand sitt tilbud er betydelig lavere.

Jobber fortsatt med tilbudet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hektnertoppen Boligsameie tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Marikollen skisenter, Varmestua - Adresse Tangerudvegen 3, 2008 Rælingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Runar Holm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 30.000,-, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Maling av sameiet

Sameiet skal i år males. Styret har innhentet 3 alternativer med priser. Alternativene skal stemmes over på årsmøte. Se infoskriv lagt i postkasse.

Vedtak:

Alternativ 1 fikk 1 stemme.
Alternativ 2 fikk 0 stemmer.
Alternativ 3 fikk 12 stemmer.

Alternativ 3 ble vedtatt.

Oppstart mai/juni, 9-10 ukers arbeid.

Kostander for dette: 1 178 175,- inkl. mva

Innskudd fra oppsparte midler: 400 000,-

Sameiet tar opp lån for resterende kostnad med en løpetid på 8 år.

Estimert økt felleskostnader pr. seksjon: kr. 600- (til ca. 3150 kr/mnd)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Marius Bråthen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er plass til flere styremedlemmer i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Runar Holm for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sherif Hasanaj 1 år.

Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Marius Bråthen
Styremedlem: Magnus Iversen
Styremedlem: Runar Holm
Varamedlem: Sherif Hasanaj

Møte ble hevet kl. 18:45.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.10.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	115/1941		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	92/141, 92/141/0/1, 92/141/0/2, 92/141/0/3, 92/141/0/4, 92/141/0/5, 92/141/0/6, 92/141/0/7, 92/141/0/8, 92/141/0/9, 92/141/0/10, 92/141/0/11, 92/141/0/12, 92/141/0/13, 92/141/0/14, 92/141/0/15, 92/141/0/16, 92/141/0/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/141, 92/141/0/1, 92/141/0/2, 92/141/0/3, 92/141/0/4, 92/141/0/5, 92/141/0/6, 92/141/0/7, 92/141/0/8, 92/141/0/9, 92/141/0/10, 92/141/0/11, 92/141/0/12, 92/141/0/13, 92/141/0/14, 92/141/0/15, 92/141/0/16, 92/141/0/17
Seksjonering Seksjonering	01.10.2015 01.10.2015	2015/4996	Tinglyst 07.10.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DORATI NINA EKSTRAND F170287*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEKTNERHAGAN 35 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
DORATI MAGNUS F210487*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEKTNERHAGAN 35 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hektnerhagan 35	H0101	92/141/0/1	114	6	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-92/142	Grunneiendom	1/25

Adresse

Vegadresse: Hektnerhagan 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300399083		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	30.08.2016

1: Bygning 300399083: Rekkehus (131), Ferdigattest 30.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	92
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2013	14.10.2013
Igangsettingstillatelse	24.10.2014	29.10.2014
Midlertidig brukstillatelse	04.12.2015	04.12.2015
Ferdigattest	30.08.2016	30.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hektnerhagan 35	H0101	92/141/0/1	114	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 92/141

Bruksnavn	K2	Beregnet areal	5549.4
Etablert dato	15.12.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	2
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642189.04	616867.92		Ja	3576.5	
Eiendomsteig	6642152.98	616869.84		Nei	1972.9	



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 13.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hektnerhagan 35, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 5 550 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172
Navn	Reguleringsplan for Hektneråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	20.06.2007
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/231/172_regbest.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	5 543 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B

	Delareal	5 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	AV

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtgrænse
	Byggegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

Hektneråsen

Plan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 20.06.07 i sak 07/60. Endret ved kommunestyrets vedtak 07.05.08 i sak 08/43, og stadfestet av Fylkesmannen 21.01.09. Mindre endring vedtatt 28.02.2011 i sak 11/4.

30.03.11,

Plan- og bygningsjef

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingservice

Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med grense på plankart vedtatt av Rælingen kommunestyre den 20.06.07, i sak 07/60, sist endret 28.02.11 i sak 11/4. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

1. Formål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. og 2. ledd:

nr.1 Byggeområder:

- Frittliggende småhusbebyggelse.(F)
- Frittliggende småhusbebyggelse i tun (T)
- Konsentrert småhusbebyggelse (K)
- Blokkbebyggelse (BB)
- Annet byggeområde - flerbrukshus (AB)
- Kombinert Bolig/offentlig (BO)

nr.3 Offentlige trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg:
 - rv. 120
 - Offentlige kjøreveger i boligområdet Offentlig veg 1 - 6
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelveg
- Fortau
- Fartsreducerende tiltak
- Bussholdeplass

nr.6 Spesialområde:

- Friluftsområde.

- Turveg/ridesti/ skiløype og lysanlegg.
- Grendelekeplass m. evt. ballbinge
- Frisiktsone
- Renovasjon

nr.7 Fellesområde:

- Felles avkjørsel - atkomst og tun / gårdsplass
- Felles lekeplass / interne gangstier

2. Generelt

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Hele feltet

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet må følgende tiltak være etablert:

- Utbedret kryss mellom rv. 120 og offentlig veg 1 (breddeutvidelse, dråpeøy og fotgjengerundergang) etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Gang- og sykkelveg langs rv. 120 mellom Støtterudvegen og Kirkebyvegen/Fjerdingsbykrysset, med undergang og busslommer, etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Nødvendig skole og barnehagekapasitet må være dokumentert.
- Nødvendig kapasitet på vann og avløpsanlegg må være dokumentert før igangsetting i de enkelte delområder.

Lekeklassen i OL skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest på første bolig.

Delområder

Før det gis igangsettingstillatelse:

- Innen F4 og F5 må atkomst være etablert og eksisterende atkomster i område F4 direkte ut på rv. 120 være stengt.
- Innen F6 må offentlig veg 4 være ferdig bygd fram til K6, fellesavkjørsler FA6-A og FA6-B må være etablert og eksisterende atkomster i område F6 direkte ut på rv.120 må være fysisk stengt.
- Innen F7 må fellesavkjørsel F7A være opparbeidet og eksisterende direkteatkomst fra rv.120 være stengt fysisk
- Innen K6 må KA6 være etablert og atkomst ut på rv. 120 må være stengt.

2.2 Teknisk infrastruktur

Langs med offentlige og private veger, i spesialområdene og fellesområdene kan det legges vann- og avløpsledninger, gassledninger, energiledninger og annen infrastruktur i grunnen. Det skal utarbeides en samlet plan for vann og avløp som skal godkjennes av kommunen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes slik at grønnstruktur gjenopprettes. Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

2.3 Samtidig opparbeidelse

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger/fortau, turveger, lekeplasser / ballsletter.

2.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i terrenget blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssoner på 5 meter målt fra kulturminnet sin ytterkant, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Akershus fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal følges. Eventuelle skjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

2.6 Universell utforming

Alle bygninger og områder der allmennheten har adgang skal være tilrettelagt på en slik måte at hele befolkningen er sikret adgang til bygget og utearealene.

3. BYGGEOMRÅDE (Pbl §25,1. ledd nr.1)

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1

I boligområdene kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

- 10 % av bygningsmassen skal være bygget med livsløpstandard.

- Bygg innen samme område skal ha en enhetlig utforming.
- Takformen skal fortrinnsvis være saltak med takvinkel mellom 18 og 38 grader. Dette gjelder også garasjer. Andre takformer godkjennes etter kommunens skjønn.
- Overvann skal i utgangspunktet dreneres til terreng internt på hvert område

3.1.2 Parkering

For eneboliger og tomannsboliger skal det være tre biloppstillingsplasser pr boenhet. For hybler skal det være to parkeringsplasser for første hybel, for etterfølgende hybler skal det være en parkeringsplass pr. hybel.

For leiligheter skal det være:

- o 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet for 1 og 2 roms leiligheter inntil 65 m²
- o 2,0 biloppstillingsplasser pr. leilighet/rekkehusleilighet for større leiligheter

3.1.3 Byggeområder med krav om bebyggelsesplan

For byggeområdene Frittliggende småhusbebyggelse, område F2 - F6 og konsentrert småhusbebyggelse, område K6. skal bebyggelsesplan ligge til grunn før det blir gitt bygge- eller delingstillatelse. Bebyggelsesplanen skal ivareta og vise:

- Lokalisering og utforming av bygninger og anlegg.
- Kjøre- og gangatkomst.
- Fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og tilpassing til terrenget.
- Nødvendige støytiltak

Bebyggelsesplaner skal utarbeides i henhold til miljøverndepartementets veileder T1381

3.1.4 Felles utomhusplan

I områder regulert til småhusbebyggelse i tun T1 – T8; områder for konsentrert småhusbebyggelse – omr. K1 – K5, Bolig/offentlig (BO), Annet byggeområde (AB) og Blokkbebyggelse BB, skal det for hvert tun/område fremmes en samlet utomhusplan før enkeltsøknader om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) kan behandles. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bebyggelse
- eiendomsgrense/tomtegrense
- Avkjøringer
- Interne vegger med stigningsforhold
- Parkeringsplasser
- Renevasjonsplass
- Forstøtningsmurer
- Gjerder
- Evt. Terrengrapper
- Opparbeidelse av lekeplasser/tun med utstyr
- Opparbeidelse av interne stier og gangveier
- Eksisterende og planlagt terreng med koter
- Eksisterende og planlagt vegetasjon
- Evt. Støyskjerming

- Drenering av overflatevann.

3.1.5 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelse er vist på plankartet, og angir maks. tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal ("gult areal"). Bebygd areal er definert i NS 3940.

3.1.6 Gesims- og mønehøyder

Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige (målt over gjennomsnitt planert terreng):

Byggehøyder			
Område	Gesimshøyde over ferdig planert terreng	Mønehøyde, eller høyeste gesims hvis pulttak, over ferdig planert terreng	Møne og gesims høyde m.o.h.
F1 – F7, T1 – T8 og AB2	7,0 m	8,0 m	
BO og K1	7,5 m	9,0 m	
K2- K6	7,0 m	8,0 m	
BB			229 moh.
AB1	7,0 m	9,0 m	
AB2	5,5 m	7,0 m	

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde, eller høyeste gesims hvis pulttak, 5,0 m. Høydene regnes fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

3.1.7 Byggegrenser.

Garasjer / carporter skal i områder avsatt til småhusbebyggelse i tun plasseres i direkte tilknytning til fellestunet og inntil 1 meter fra formålsgrense mot friluftsområde, parkering eller lekeplass.

Bygges garasje vinkelrett på veg, skal byggegrensen være 5,0 meter fra regulert vegformål

Bygges garasjen parallelt med veien er byggegrensen 2 meter fra regulert vegformål

3.1.8 Terreng / planering

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning. På tomter med stor høydeforskjell må forholdet til terrengtilpasning vies spesielt stor oppmerksomhet.

3.1.9 Farger

Av hensyn til fjernvirkningen i landskapet, skal bygg innenfor feltene holdes i nøytrale farger.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse (F1 - F7) og frittliggende småhusbebyggelse i tun (T1 - T8)

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 25 % for område F2-F7 og T1-T8. For område F1 er for tomtene F1 – 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 14, 17, 20, 21 og 22 maks. tillatt bebygd areal 25 % BYA. For tomtene F1- 6, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18 og 19 er maks. tillatt bebygd areal 28 % BYA. I områdene for frittliggende småhusbebyggelse i tun er tomteinndelingen vist i tabell nedenfor. Det skal søkes om samlet rammetillatelse for hvert enkelt tun. Området vil enten bli fradelt som en enhet (byggeområde, atkomstveg, tunareal og lekeplass) og bebyggelsen seksjonert, eller delt i selveiertomter hvor adkomst, tunareal og lekeplasser vil være fellesareal i sameie. Bebyggelsen skal plasseres på en måte som er tilpasset terrenget. Knauser og framtrødende terrenglementer skal bevares.

Tun	Antall boliger	Mønehøyde m.o.h.
T1	7	227
T2	7	227
T3	8	237
T4	7	231
T5	8	226
T6	8	232
T7	4	229
T8	5	221

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse - område (BO, K1 – K5)

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse: kjedehus, gavlhus og leiligheter i tun med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 30 %.

3.4 Blokkbebyggelse (BB)

I området tillates blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 50 %. Parkering for beboerne etableres i sin helhet som garasjeanlegg under terreng. Bygg kan oppføres som skrenthus med flatt tak. Takoppbygg for trapper, heiser og ventilasjon, samt rekkverk til takterrasser kan godkjennes i tillegg til de maksimale gesimshøyder innenfor en samlet estetisk /arkitektonisk vurdering.

3.5.1 Annet byggområde - flerbrukshus (AB1)

I området tillates flerbrukshus for: Forsamlingslokale, barnehage, arbeidskirke / allmenntilgjengelig formål, forretning / tekniske anlegg / energisentral m.m. Området er dimensjonert for barnehage med 4 avdelinger. Parkering for gjester og ansatte til flerbrukshuset skal hovedsakelig skje innenfor området regulert for annet byggområde (AB1). Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 30 %.

3.5.2 Annet Byggeområde Næring / offentlig (AB2)

I området tillates bygg for næring og/eller offentlig formål med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 30 %. Biloppstillingsplass skal være på egen eiendom.

3.6 Kombinert formål Bolig/offentlig. (BO)

Området er i utgangspunktet regulert for konsentrert småhusbebyggelse. Bestemmelsene under konsentrert småhusbebyggelse pkt. 3.3 gjelder derfor tilsvarende. Området er i tillegg regulert til offentlig formål for at evt. barnehage på Annet Byggeområde (AB) kan utvides inn i området avsatt til Bolig/offentlig formål omr. BO.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr..3)

4.1 Offentlig kjøreveg rv. 120 og OV 1 – OV 5

Rv. 120 og atkomstveiene (Offentlig veg 1 – 5) er regulert til offentlige trafikkområder - kommunal kjøreveg. Vegene skal utformes i samsvar med Statens vegvesens normal 017 (veg og gateutforming). Kommunen skal godkjenne planer for veganlegg.

Generell regulert vegformål for vegene Offentlig veg 1 – 6 består av kjørebane, vegskulder og evt. fortau, eller gangveg, samt breddeutvidelse for skjærings- og fyllingsutslag. Reguleringsbredder er angitt på kartet.

4.2 Annet trafikkareal

Hvis det ikke er til hinder for vedlikehold eller oversiktighet, skal de regulerte trafikkarealene som ikke er kjørebane, gangveg eller fortau gis en tiltalende utforming.

4.3 Gang- og sykkelveg / fortau

Gang- og sykkelveg langs rv. 120 er regulert i 3 meters bredde. Vegskuldrer og grøft kommer i tillegg. Fortau langs Offentlig veg 1 og inn i boligfeltet langs Offentlig veg 2 er regulert i 3,0 meters bredde.

4.4 Fartsreducerende tiltak

Der det er hensiktsmessig kan det etableres fartsreducerende tiltak som innsnevring som gir totalt inntil 2,5 meter bred kjørebane, ved hjelp av sideforskyvninger og rumlefelt på vegskulder og/eller fartshumper.

4.5 Bussholdeplass

Bussholdeplass er regulert langs med rv. 120 i 3,0 meters dybde.

4.6 Parkeringsplass

OF1 er offentlig utfartsparkeringsplass, parkeringsplassen skal også dekke en del av behovet til AB1.

5. SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr.6)

5.1 Friluftsområde (SF)

Av hensyn til et harmonisk landskapsbilde, områdetets særpreg og beliggenhet og til levirkning for boligområdet, skal områdene være skogkledd. Normal flatehogst er derfor ikke tillatt.

5.1.2 Turveger

I friluftsområdet mellom off. veg 4 og FV1 kan det etableres turveg/gangsti. Turveger i friluftsområdene skal i utgangspunktet ikke opparbeides, men mindre planering kan tillates der turvegstandard krever dette utover vanlig sti. Gjennomgående sør/nordgående turveg skal også kunne benyttes til hesteridning, skiløype og annen ikke motorisert ferdsel.

5.1.3. Friluftsområde/grendelekeplass (OL)

OL skal opparbeides til felles lekeplass for alle boligene innen planområdet. Lekeplassen skal opparbeides i samråd med kommunen. Lekeplassene være åpen for alle barn i nærområdet. Det skal etableres et grendelag/velforening som har ansvaret for drift av den felles lekeplassen.

5.1.4 Lysanlegg

Det skal ikke være lys i friluftsområdene, med unntak for ballplass og langs tursti/ridesti. Eventuelle lysanlegg i tilstøtende g/s-veger skal ha effektiv skjerming for å unngå sjenanse for boligene omkring.

5.2 Frisikt

I områder regulert til frisiktzone skal vegetasjon holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende vegers planum.

5.3 Renovasjon

Området skal benyttes til felles renovasjonsordning – container.

6. FELLESOMRÅDER (§ 25,1.ledd nr. 7)

6.1 Felles avkjørsel - atkomst og tun

I feltene skal det anlegges felles atkomst og tun for boligene. Plassene dimensjoneres i henhold til kommunens norm for gater, veier og gaterom. Felles atkomst og tun er felles for boligene i tilhørende felt.

6.2 Felles lekeareal /interne stier

De felles lekeklassene er felles for tilliggende boligeiendommer.

De felles lekeområdene skal benyttes til lek, ballspill og annen form for rekreasjon. Det henvises for øvrig til kommuneplanbestemmelsene vedr. leke- og oppholdsarealer. Turstier regulert til fellesareal kan opparbeides med grusing/trapper mv som letter atkomsten mellom boligene og friluftsområdene rundt.

I feltene skal det avsettes felles lekeplass for boligene. Plassene dimensjoneres i henhold til kommuneplanens bestemmelser for lekeplasser og utearealer, og skal normalt være opparbeidet med lekeutstyr før midlertidig brukstillatelse kan gis på boligene

6.3 Massebalanse i området m. m

For å oppnå massebalanse og fro å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området kan det innefor planområdet etableres et anlegg for bearbeiding av masser med tilhørende sortering av masser og knusing av masser. Knusing av masser skal skje i tidsrommet 7.00 til 16.00 med mulighet for kortvarige perioder fra 16-18.00. Knuseverk skal plasseres godt inne på området og primært på T5, T6 og områdelekeplass OL. Knuseverk og produksjonsanlegg for matjord skal betjene reguleringsområdet og det forutsettes at foredling skal skje til eget forbruk. Det skal mest mulig unngås transport på riksveien av overskudds masser og innenfor planområdet forutsettes det å gjenbruke mest mulig av utgravde masser for både VAR anlegg og boliger.

6.4 Fellesavkjørsel FV1

Fellesavkjørsel FV1 er felles for eiendommene gnr. 90 bnr. 13 og 14, samt gnr. 92 bnr. 33 og 50.



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 13.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hektnerhagan 35, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 577,95 kr
Feiing	676,60 kr
Renovasjon	3 736,20 kr
Vann	3 248,67 kr
Sum	11 239,42 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	140 m ³	19,91 kr	1/1	0 %	2 787,75 kr	2 787,75 kr
Sum innb. Vann	-127.56 m ³	19,91 kr	1/1	0 %	-2 540,07 kr	-2 540,07 kr
A konto vann	138 m ³	24,90 kr	1/1	0 %	3 436,20 kr	2 002,10 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 631,25 kr	1/1	0 %	1 631,25 kr	951,56 kr
Kloakk etter måler	140 m ³	21,38 kr	1/1	0 %	2 992,50 kr	2 992,50 kr
Sum innb.Kloakk	-127.56 m ³	21,38 kr	1/1	0 %	-2 726,63 kr	-2 726,63 kr
A konto kloakk	138 m ³	25,66 kr	1/1	0 %	3 541,42 kr	2 063,43 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 792,50 kr	1/1	0 %	1 792,50 kr	1 045,63 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsbrønn	1 DEL	3 736,25 kr	1/1	0 %	3 736,25 kr	2 179,45 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	347,06 kr
				Sum	15 246,17 kr	9 102,78 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hektnerhagan 35
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre