

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Roger Myrholt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 65/98 kvm
Tomtstr.: 40877.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 52
Snr. 75
Oppdragsnr.: 1204260009

Velkommen!

Velkommen til Aamodtalleen 19 - Romslig 3-roms selveierleilighet. Her bor man i et attraktivt og veletablert område, med gangavstand til skoler, daglivare og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten ligger i andre etasje i en firemannsbolig. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm.

Verdt å merke seg

- Romslig 3-roms selveierleilighet.
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold.
- Rikelig med bodplass i kjeller.
- Disponerer egen parkeringsplass.
- Nytt kjøkken fra 2022.
- Romslig stue med vedovn.
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet.
- Gangavstand til butikk (KIWI Rælingen).

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 33 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde i kjeller er målt til 2.03 meter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40877.3 kvm

Beliggenhet

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

Fra leiligheten er det gangavstand til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt.

Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Rælingen og en søndagsåpen Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger leiligheten nær Lillestrøm sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Aamodt, som ligger ca. 3 min unna. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning generelt: Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og

leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer: Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: En malt ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1988.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Pipe og ildsted: Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG2

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømkostnader. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging). Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakking for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Overflater

Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering. Det er observert at himling på kjøkkenet henger.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Himling på kjøkken

Konsekvens:

Risiko for videre nedbøyning og i verste fall delvis konstruksjonssvikt i himlingen.

Potensiell skjult fukt- eller råteskade som kan påvirke omkringliggende konstruksjoner.

Redusert brann- og lydteknisk funksjon dersom platene har løsnet.

Estetiske skader og mulig verdireduksjon.

Tiltak:

Undersøk årsaken til nedbøyningen (fuktmåling anbefales).

Avklar om det foreligger lekkasje – utbedres umiddelbart ved funn.

Åpne og kontroller himlingen der deformasjonen er størst.

Utbedre/forsterke bæresystemet og bytte skadde plater.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov

bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Innvendige dører

Dørblader og karmar har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

Andre innvendige forhold

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.

Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.

Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:

Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.

Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstoppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).

Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert. Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår hovedsakelig på grunn av høy fuktighet i rommet over tid. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Hull etter tidligere festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Dør

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke

utbedres.

Potensiell lukt og dårlig inneklime.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tettsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i

overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette

kan gi dårligere inneklime og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rør-i-rør-systemet skal ha lekkasjevarsling eller avledning av eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen sikker løsning. Når dette mangler, brytes en grunnleggende sikkerhetsfunksjon i våtrom. Årsaken er ofte feil prosjektering, mangelfull montering eller fravær av lekkasjesikring.

Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Konsekvens:

Risiko for skjulte vannskader i konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Kan føre til omfattende fuktskader, råte og mugg, med store kostnader for utbedring.

Potensiell skade på tilstøtende rom og bygningsdeler.

Tiltak:

Etablere lekkasjevarsling og avledning til sluk i henhold til gjeldende våtromsnorm (f.eks. montere lekkasjesikringsboks med drenering).

Alternativt: Ombygging av rør-i-rør-systemet for å sikre forskriftsmessig løsning.

Stoppekran

Konsekvens:

Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.

Tiltak:

Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig.

Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk

mulig.

Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilerings- utover åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke inneklimate negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Iflg. dagens krav er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og

produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelser i treverket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

Elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Justering av vinduer.

Konsekvens:

Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til

skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:

Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slidedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 4cm igjennom rommet

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon. Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dusjsonen vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater.

Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

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

Rekkverk er målt til 80 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk:

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Kommentar: To av vinduene vil ikke lukke ordentlig. Dette betyr bare at når de lukkes kan de dyttes opp uten å åpne håndtaket.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp nye kurser og byttet ut alle sikringer i sammenheng med oppussing av kjøkkenet

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Disponerer også bod på 33 kvm. i kjeller.

Standard

Leiligheten har noe varierende standard. Kjøkken nytt i 2022 og gulv i stuen nytt i 2018 (tidligere eier). Øvrig har leiligheten behov for oppgradering for å oppfylle dagens krav til standard.

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

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass. Det er mulig å installere elbillader så lenge det er iht. sameiets retningslinjer. I tillegg har sameiet gjesteparkering mellom garasjene og Aamodtalleen 6, samt fire plasser mellom Aamodtalleen 14 og 16.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 57395257

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet. I tillegg er det en vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 638 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 847 198 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 388 792 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/100

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesareal, forsikring, tv og bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Sameiet

Sameienavn

Nedre Aamodt Selveierlag

Organisasjonsnummer

975 415 376

Om sameiet

Leiligheten tilhører Nedre Aamodt Selveierlag som består av 100 boligseksjoner fordelt på 25 stk. 4-mannsboliger i Aamodtalleen 1-21 og Fergeveien 1-4, i Fjerdingsby, Rælingen Kommune.

Forretningsfører er SOLIBO.

- Telia er leverandør av tv og internett
- Det er satt i gang undersøkelser om mulighet for reseksjonering av fellesarealet i kjeller. Styret har engasjert advokat på saken og vil komme tilbake med mer informasjon når de har fått svar på hva som er mulig. Når svar foreligger vil styret innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Av årsmøtet avholdt i 2025 fremgår følgende.

I perioden 2024 har styret avholdt 10 styremøter og ett årsmøte. I tillegg har det vært møtevirksomhet via telefon og e-post. Styret har foretatt diverse befaringer. Styret har behandlet alle innkommende saker og søknader. Styret har arbeidet mye med å

forsøke å finne løsninger for å kunne reseksjonere felles kjellerareal, arbeidet med dette pågår

Vedlikehold:

- Diverse rørleggeroppgaver
- Diverse elektriker arbeide
- Diverse snekker arbeide
- Diverse vedlikehold på fellesareal

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 52, seksjonsnummer 75 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/52/75:

21.02.1917 - Dokumentnr: 901113 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1930 - Dokumentnr: 900124 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1963 - Dokumentnr: 101791 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1983 - Dokumentnr: 109042 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

30.06.1983 - Dokumentnr: 904140 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 102 bnr 63,65,66 og 69

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1983 - Dokumentnr: 904142 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 102 bnr. 216

Overført fra: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1983 - Dokumentnr: 105728 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 75

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1006290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:52 Snr:75

01.01.2024 - Dokumentnr: 134313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:52 Snr:75

Ferdigattest/brukstillatelse

Foretatt undersøkelse hos kommunen, de bekrefter at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen er berørt av reguleringsplan, "Reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevn. Gnr.102, Bnr.6 m.fl." Og kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2022-2033".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Martyna Wozniak
Eiendomsmeglerfullmektig
martyna.wozniak@aktiv.no
Tlf: 966 51 211

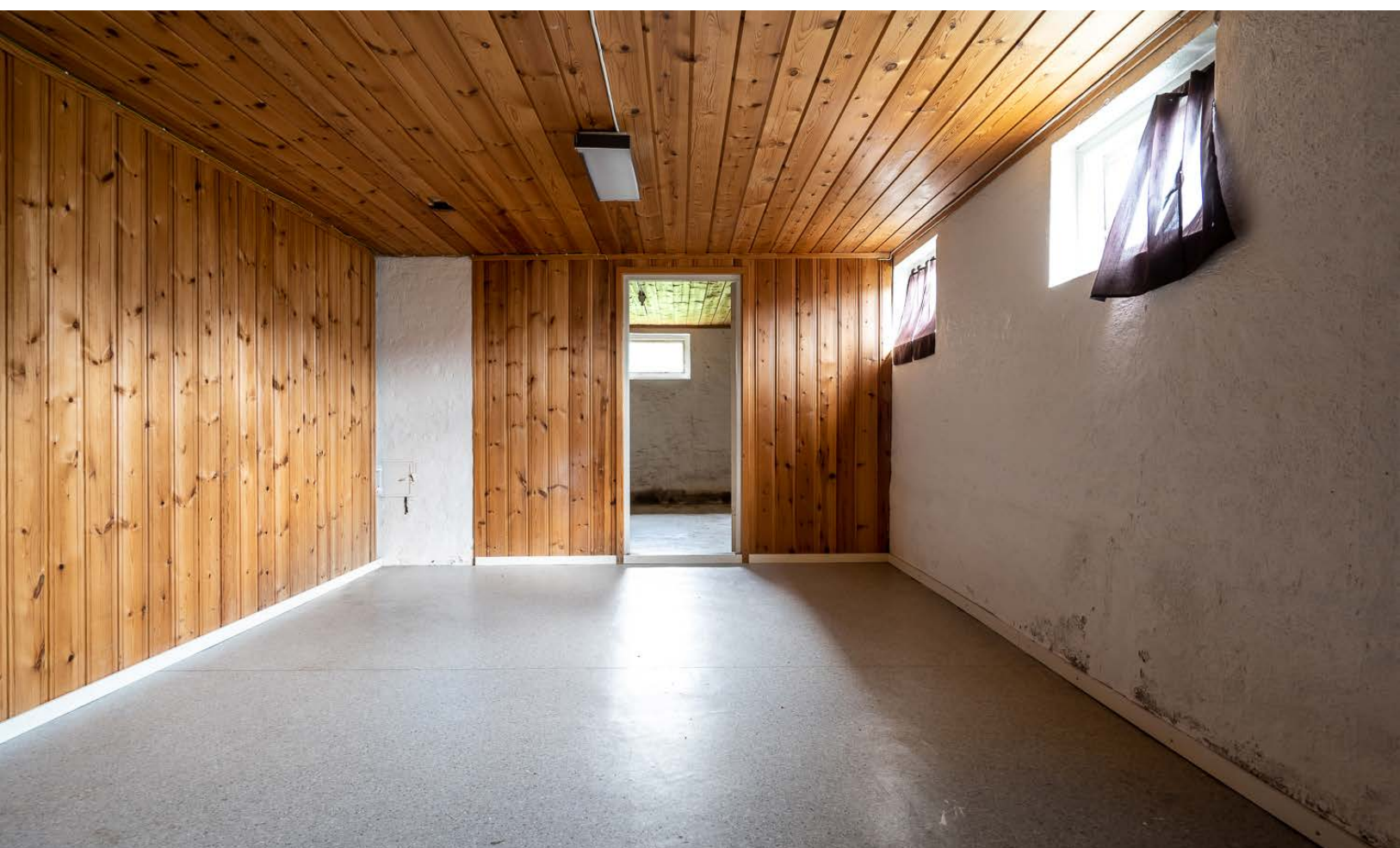
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Aamodtalleen 19 , 2008 FJERDINGBY
 RÆLINGEN kommune
 # gnr. 102, bnr. 52, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 13907-3460

Referansenummer: GG2368

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod i kjeller.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass.

En malt ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1988

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flatermalte glatte flater og fliser.

Overflatebehandling himling: Malt takess. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: Ukjent

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skilleplate mellom underskap og overskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bod i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2001

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. .

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

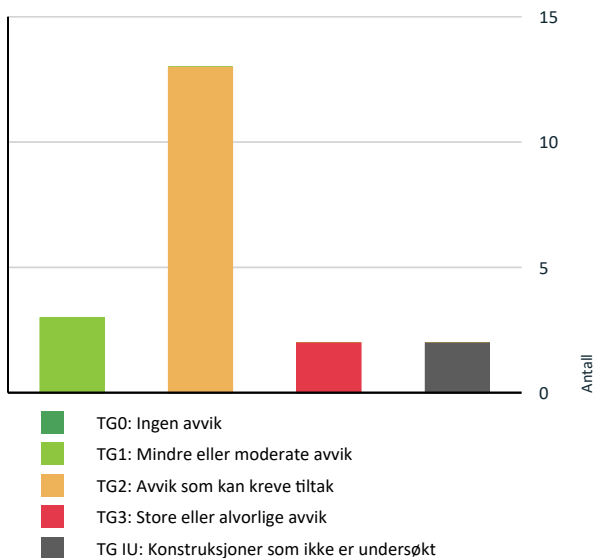
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger. Dette gjelder vegg i entre.

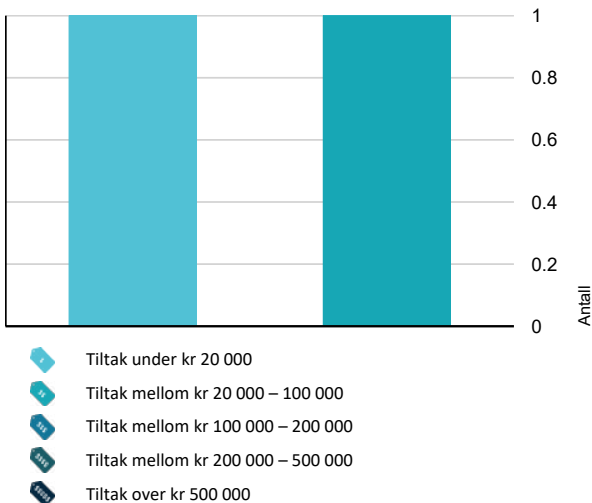
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generalt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekddannelser i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

Elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punktete glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Justering av vinduer.

Konsekvens:

Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:

Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slidedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Dører

En malt ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1988

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging). Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet tremis eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon.

Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flatermalte glatte flater og fliser.

Overflatebehandling himling: Malt takess. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering. Det er observert at himling på kjøkkenet henger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Himling på kjøkken

Konsekvens:

Risiko for videre nedbøyning og i verste fall delvis konstruksjonssvikt i himlingen.

Potensiell skjult fukt- eller råteskade som kan påvirke omkringliggende konstruksjoner.

Redusert brann- og lydteknisk funksjon dersom platene har løsnet.

Estetiske skader og mulig verdi-reduksjon.

Tiltak:

Undersøk årsaken til nedbøyningen (fuktmåling anbefales).

Avklar om det foreligger lekkasje – utbedres umiddelbart ved funn.

Åpne og kontrollere himlingen der deformasjonen er størst.

Utbedre/forsterke bæresystemet og bytte skadde plater.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 4cm igjennom rommet

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon. Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.



Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i et rom uten sluk. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for våtrom og vaskerom, hvor sluk skal være til stede for å håndtere lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Høy risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger.
Kan medføre fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med fare for mugg og råte.
Potensielt store kostnader ved skadeutbedring.

Tiltak:

Etabler sluk i gulvet i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskrift.
Alternativt: Installer lekkasjesikring med vannstopppventil og oppsamlingsbrett med avløp til nærliggende sluk (hvis mulig).
Sørg for fagmessig utførelse og dokumentasjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: Ukjent

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår hovedsakelig på grunn av høy fuktighet i rommet over tid. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Hull etter tidligere festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Dør

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig innelima.

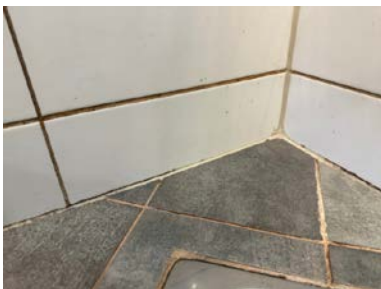
Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membran før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere innneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsøsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørrblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dusjonen vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom underskap og overskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør-i-rør-systemet skal ha lekkasjevarsling eller avledning av eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen sikker løsning. Når dette mangler, brytes en grunnleggende sikkerhetsfunksjon i våtrom. Årsaken er ofte feil prosjektering, mangelfull montering eller fravær av lekkasjesikring.

Stoppekran for vann er ikke plassert i boligen, men trolig i fellesareal eller ute. Dette er et avvik fra dagens anbefalte praksis, hvor stoppekran bør være lett tilgjengelig inne i boligen for rask stenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Konsekvens:

Risiko for skjulte vannskader i konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Kan føre til omfattende fuktskader, råte og mugg, med store kostnader for utbedring.

Potensiell skade på tilstøtende rom og bygningsdeler.

Tiltak:

Etablere lekkasjevarsling og avledning til sluk i henhold til gjeldende våtromsnorm (f.eks. montere lekkasjesikringsboks med drenering).

Alternativt: Ombygging av rør-i-rør-systemet for å sikre forskriftsmessig løsning.

Stoppekran

Konsekvens:

Ved vannlekkasje kan det ta lengre tid å stenge vannet, noe som øker risikoen for omfattende vannskader. Tilgangen til stoppekran kan være vanskelig i en nødsituasjon, spesielt hvis den er ute eller i et låst fellesrom.

Tiltak:

Avklar plassering av eksisterende stoppekran og informer beboer/kjøper tydelig.

Vurder etablering av ny stoppekran inne i boligen dersom det er teknisk og økonomisk mulig.

Alternativt, sørg for enkel tilgang til eksisterende stoppekran og merk den godt.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Kun lufting via åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventiler utover åpningsbare vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke innneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bod i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2001

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved. .

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

usikker på hvor omfattende arbeidet var, men nye kurser og sikringer ble installert i 2022/2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget. Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 80 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk:

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Opplýsningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

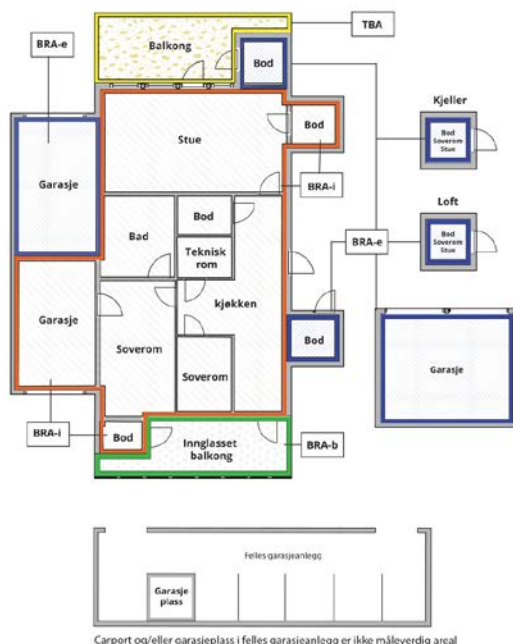
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	8
Kjeller		33		33	
SUM	65	33			8
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde i kjeller er målt til 2.03 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger. Dette gjelder vegg i entre.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	52		75	40877.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Aamodtalleen 19

Hjemmelshaver

Myrholt Roger Behrmann

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

1 / 100

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 40 877,30m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-2022/2023 - utført av Montera AS

-Kjøkken pusset opp

-Nye kurs lagt og byttet sikringer

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

-2024 - Byttet veranda

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

To av vinduene vil ikke lukke ordentlig. Dette betyr bare at når de lukkes kan de dyttes opp uten å åpne håndtaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.06.1959		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	22.02.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.12.2022	Montera Elektro & VVS AS	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger	07.06.2023	Montera Elektro & VVS AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roger Myrholt

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aamodtalleen 19

2008 Fjerdingby

3224-102/52/0/75



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

To av vinduene vil ikke lukke ordentlig. Dette betyr bare at når de lukkes kan de dyttes opp uten å åpne håndtaket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp nye kurser og byttet ut alle sikringer i sammenheng med oppussing av kjøkkenet

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Aamodtalleen 19, 2008 FJERDINGBY

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262788

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150473020

Gårdsnummer

102

Bruksnummer

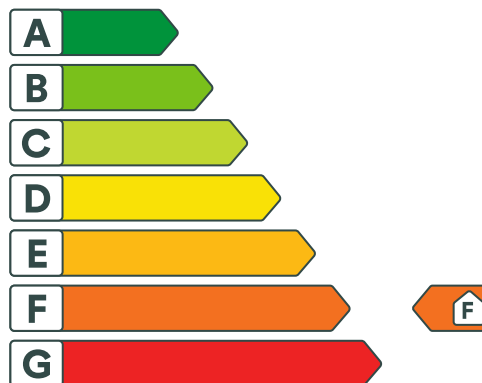
52

Seksjonsnummer

75

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

358,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

427,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 769 kWh

Nabolagsprofil

Aamodtalleen 19 - Nabolaget Aamodtalléen/Sundenga - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Aamodt Linje 350	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 23 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	4 min 2.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	15 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	17 min
--------------------------------------	--------

«Fint og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

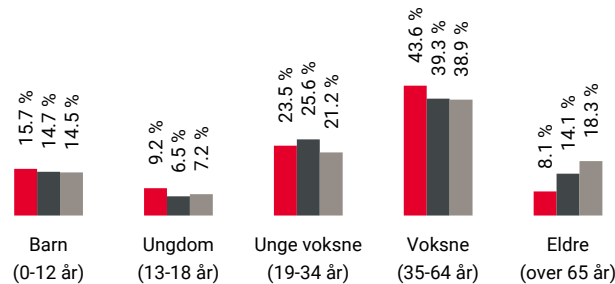
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	5 min
Rema 1000 Marikollen Torg	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



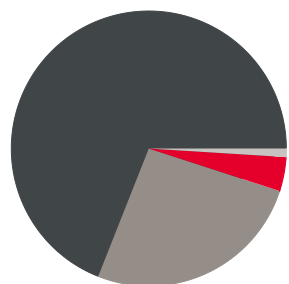
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Sundenga borettslag	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Bråten borettslag 1.	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Feel24 Rælingen	11 min	🚶
🚴 Puls Marikollen	19 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

7 min 🚗



Ringen apotek Rælingen

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



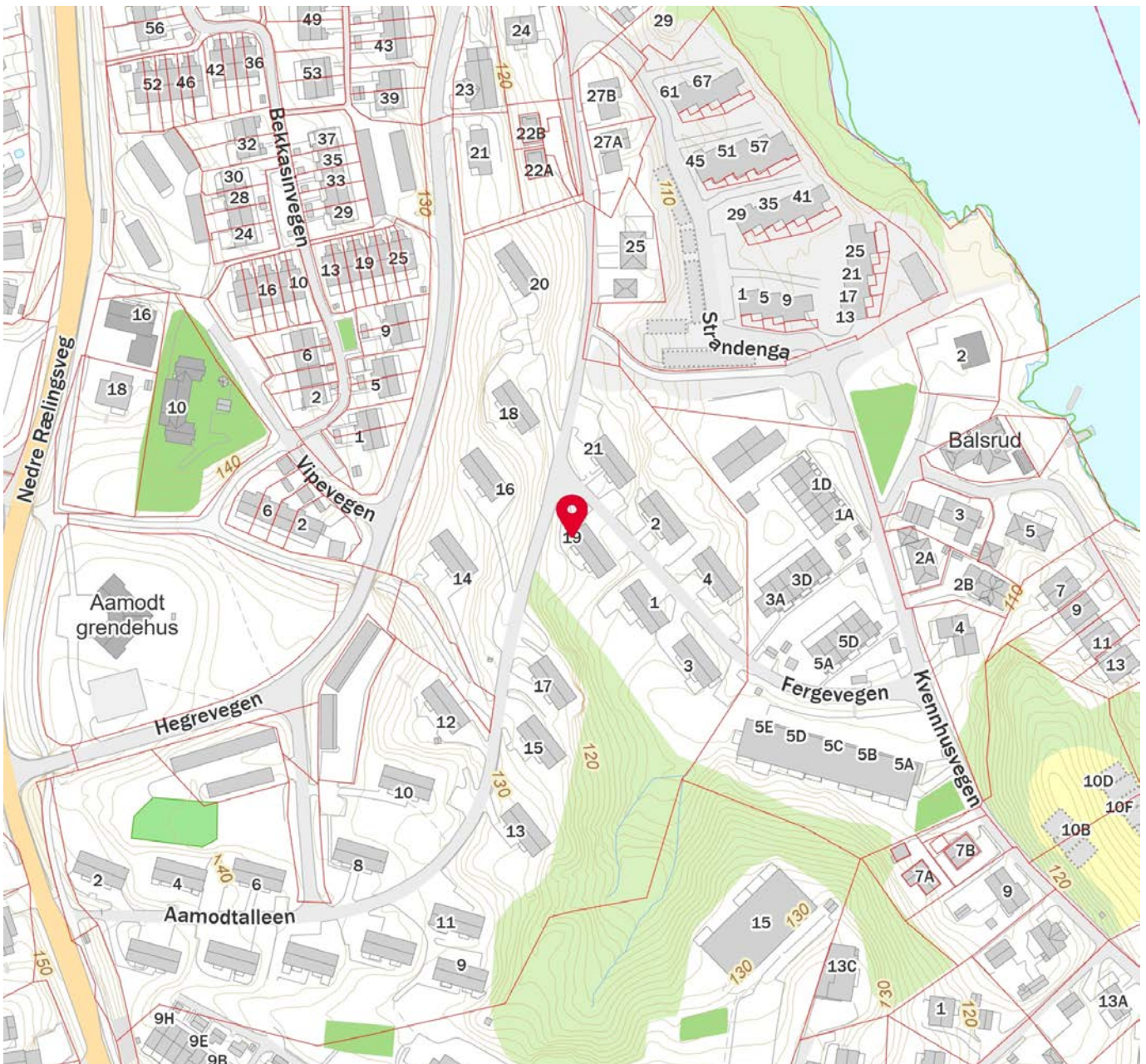
0%

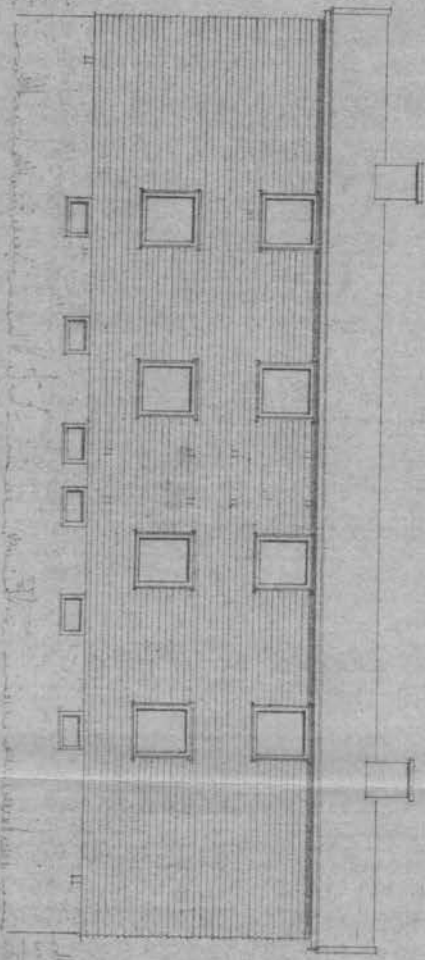
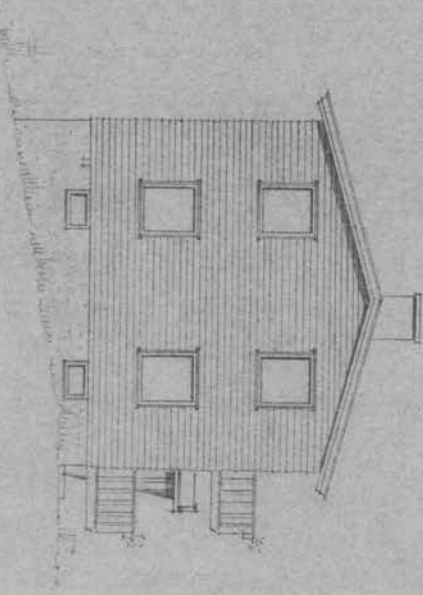
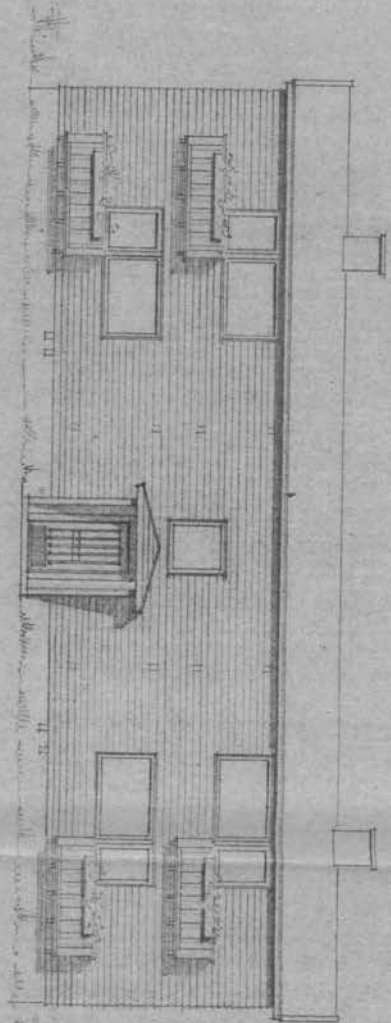
47%

Aamodtalléen/Sundenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

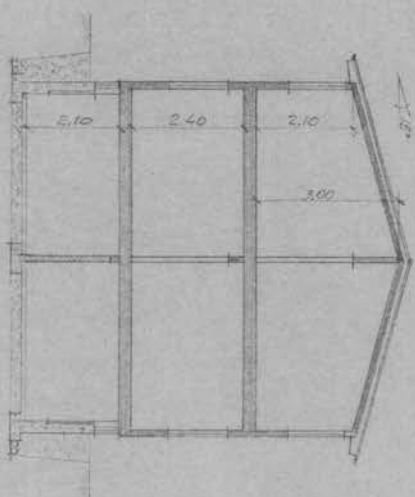
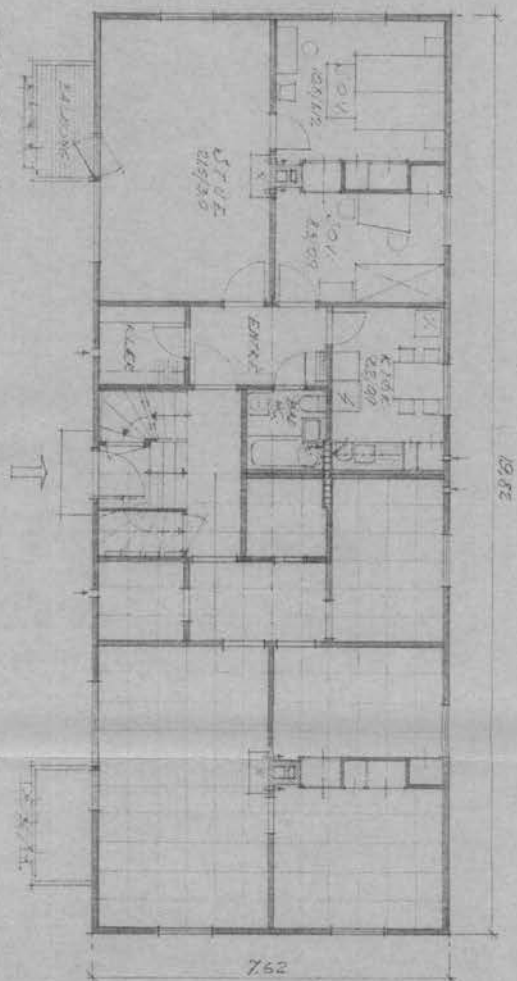




Sak 88/59.
Godkjent 19/6.59.
Ballingen Byggesråd
E. J. J. J.

MERKE Byggesarbeidet kan først settes i gang i ferdig når tillatelse (byggelov) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggesamfunnet.

HUS NR. 20	
BYGGER	4-FAMILIEHUS
BYGGER	FASADE
BYGGER	FINANSIERING
BYGGER	BYGGER



Feb 26. 1879 La. 2417.

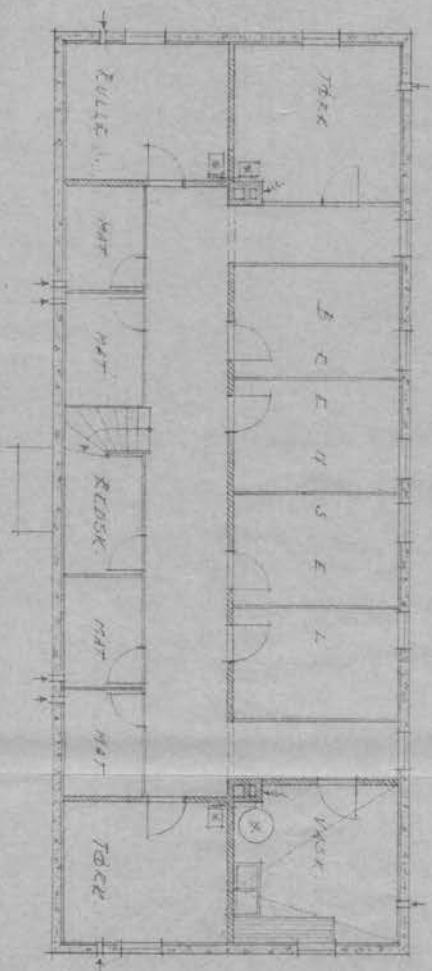
22/11/95

MOJIL - 61

MERKI Byggearbeidet kan først settes i gang når tillatelse (bygge-løype) fra forsyningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem til forsyningsnemnda i byggekommunen.

Sak 88/59.
Godkjent 19/6.59.

Kallurugol Bynalugol
for Death

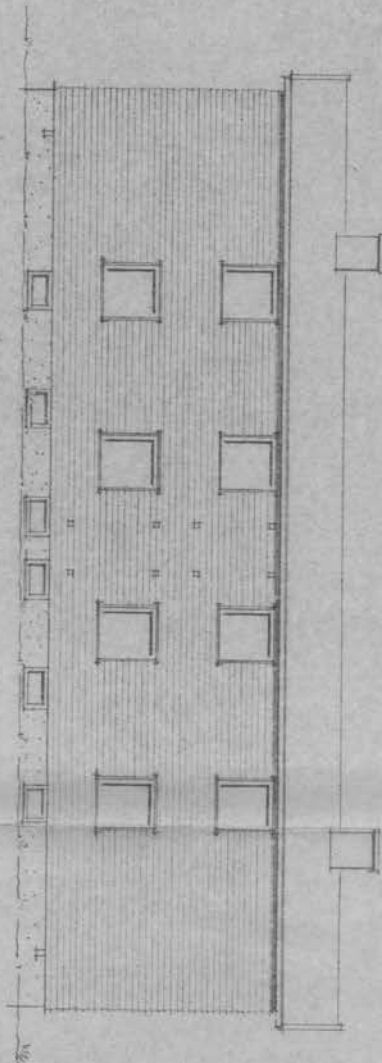
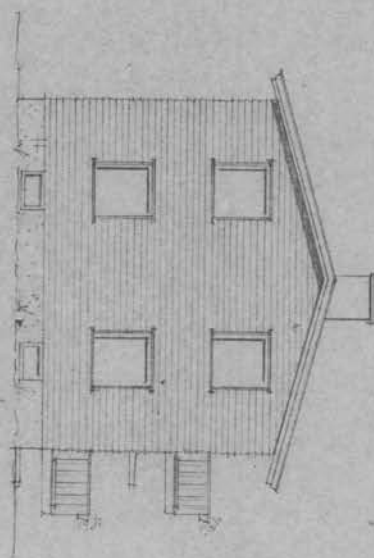
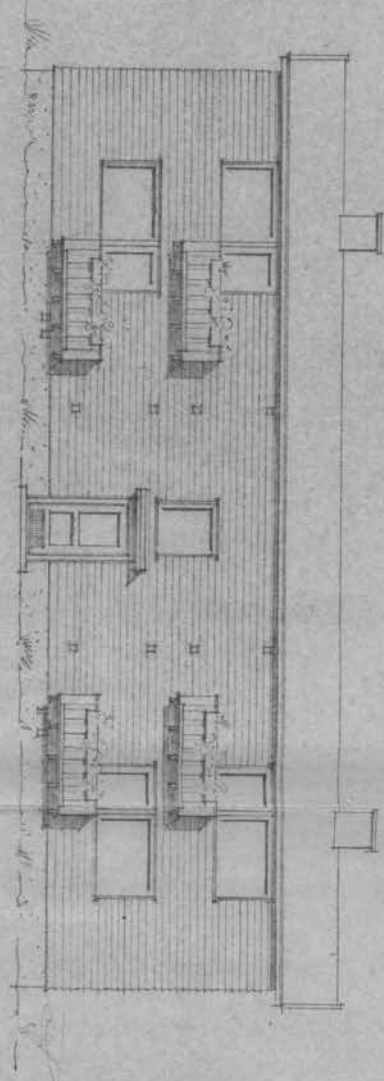


KIELERPLAN

VEI NR. 1.

#USNK: 20.

IMDTHAGEN BORENILLAG	
A/LI EELINGEN	
BREIBL	4-FAHRLIEBOLD
HAKO	FALHELSKYT
EAS II	ELNGAR FOLGAN AELTLEK



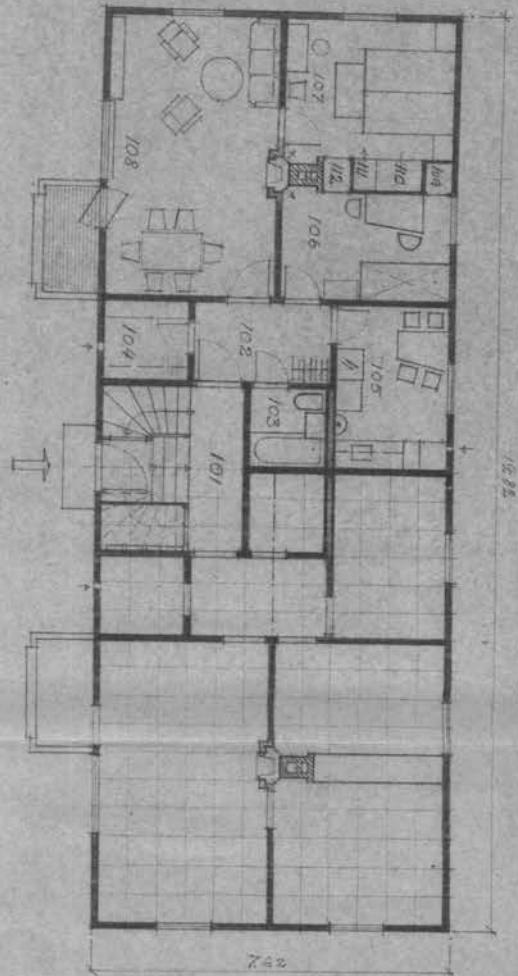
HUS NR. 20.

Pl. 2

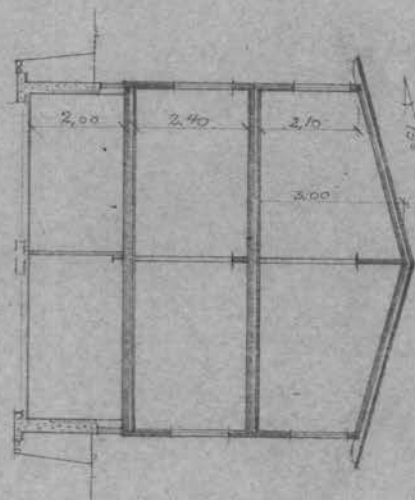
NORD ÅRHOOT BOLIGBYGGESELSKAB A/S
4-FAMILIENS
FASSET.
M. 1:100

20-5-54

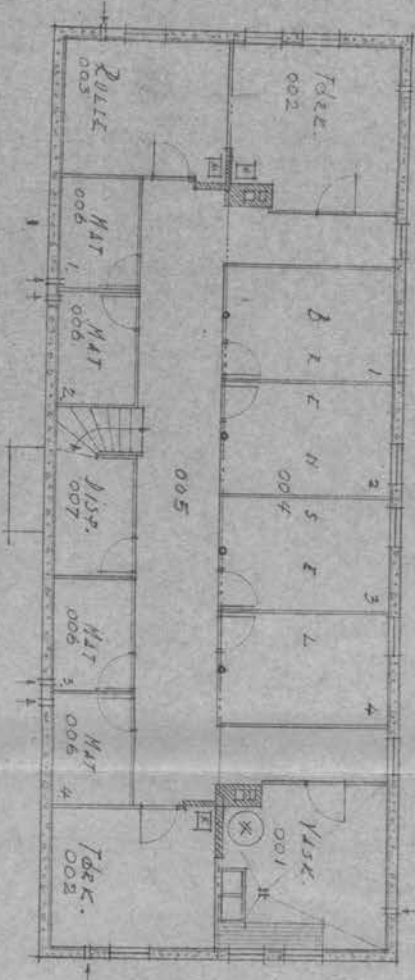
LINE TORKEN, ARKITEKT



ELEVATION PLAN.



ELEVATION.



FLOOR PLAN.

HUS NR. 20

NEDEL ÅMOTT BOLIGBESIGTELSEKAP A/S
4 - FAMILIEHUS
BIBYGD PLAT 151 M² - MODUL 0.61 M.
M - 1: 100

BL. 1.

01/10 20.5.54
Arvid Jensen



Rælingen kommune

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby

Telefon: 63 83 51 00

E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 11.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	102	Bnr:	52	Fnr:		Snr:	75
Adresse:	Aamodtalleen 19, 2008 FJERDINGBY						

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	forligger ikke i våre arkiv.	



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	75
Adresse	Aamodtalleen 19, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

**Romerike Eiendomsmegling**

E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Nedre Aamodt Selveierlag****Megleropplysninger**

13.02.2026

Vi viser til forespørsel av 11.02.26

Boligselskap: Nedre Aamodt Selveierlag

Organisasjonsnr: 975 415 376

Gnr./bnr: 102 / 52

Eier(e): Roger Behrmann Myrholt

Seksjons-/andelsnr: 75

Adresse: Aamodtalleen 19, 2008 Fjerdingby

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/nedreaamodt

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

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

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

ORDENSREGLER FOR NEDRE AAMODT SELVEIERLAG

Sist revidert i sameiermøte 15.04.2015

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

Ytre orden

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

Fellesrom

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

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

12. Lagring av brensel m.m.

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

Rengjøring

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

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

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

Indre orden

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

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

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

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

"Vaktmesterordning"

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

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

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

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

**Vedtekter for sameiet
Nedre Aamodt Selveierlag**

Vedtatt i årsmøte den 24.11.2004
Sist revidert i årsmøte den 27.04.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

2.3.2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

3.3 Maling av hus

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets innhold

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

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

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

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

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

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

6.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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

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

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

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

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

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

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Innkalling til årsmøte i Nedre Aamodt Selveierlag.

Tid: Onsdag 30. April 2025 kl. 18.00 – 20.00.

Sted: Fjerdingby Trivselssenter, Kirkebyvegen 2, 2008 Fjerdingby.

Dagsorden:

Sak 1. Konstituering

- 1.1 Opptak av navnefortegnelse
- 1.2 Spørsmål om møtet er lovlig satt
- 1.3 Godkjennelse av dagsorden
- 1.4 Valg av møteleder, protokollfører og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Sak 2. Årsmelding fra styret

Sak 3. Godkjennelse av regnskap

Sak 4. Valg

Sak 5. Innkomne saker

- 5.1 Endring av ordensregler for Nedre Aamodt selveierlag.
(Se vedlegg 3, 4 og 5)

Fjerdingby 13.04.2025
Styret i Nedre Aamodt Selveierlag

Olivier Graziani, styreleder

Vedlegg 1	Årsmelding
Vedlegg 2	Regnskap/Budsjett
Vedlegg 3	Infoskriv ang. sak 5.1, innsendt til styret av Didrik Støa
Vedlegg 4	Styrets uttalelse til innkommende sak 5.1
Vedlegg 5	Ordensregler

Sak 4: Valg

Nåværende styre:

Leder	Olivier Graziani	På valg, tar gjenvalg
Styremedlem	Anette Hansen	Ikke på valg
Styremedlem	Filip Gustafsson	På valg, tar gjenvalg
Styremedlem	Marielle Lindbeck	På valg
Varamedlem	Solmund Vestli	På valg

Styrets forslag til nytt styre:

Leder	Olivier Graziani (1 år)
Styremedlem	Anette Hansen (1 år)
Styremedlem	Filip Gustafsson (1 år)
Styremedlem	Solmund Vestli (2 år)
Styremedlem	
Varamedlem	
Varamedlem	

Sak 5: Innkomne saker

- 5.1 Forslag Årsmøtet Nedre Aamodt Selveierlag, fremmet av seksjonseier Didrik Støa.
Referer til skriv sendt til styret via lettstyrt.

Forslag 1:

Nedre Aamodt selveierlag skal betale for snømåking og strøing av oppkjørsler der dette er ett stort behov med tanke på fellesarealer. Dette gjelder ikke p plasser eller der det er vanskelig med tilkomst for en traktor, lastebil el. Det skal også innhentes anbud for snømåking for hele laget i ett, og lages en plan på dette med eventuelle kostnader. Kostnader skal dekkes av hele laget.

Forslag 2:

Klipping av gress skal være i regi av laget. Dette gjelder både innkjøp av klippere og alt som hører med dette. Hus som har allerede robot, elektriske og bensinlippere skal få dette beløpet refundert og klipperen skal gå under lagets eie og drift. Styret må innhente tilbud på klipping av plener eller innkjøp av robotklippere. Kostnaden skal dekkes av laget.

Protokoll til årsmøte i Nedre Aamodt Selveierlag.
Organisasjonsnummer: 975415376
Tid: Onsdag 30. April 2025 kl. 18.00 – 20.00.
Sted: Fjerdingsby Trivselssenter, Kirkebyvegen 2, 2008 Fjerdingsby.

Sak 1. Konstituering

- 1.1 Opptak av navnefortegnelse.
26 + 2 fullmakter
- 1.2 Spørsmål om møtet er lovlig satt.
Godkjent.
- 1.3 Godkjennelse av dagsorden.
Godkjent.
- 1.4 Valg av møteleder, protokollfører og to seksjonseiere til å underskrive protokollen.
Anette Hansen (møteleder).
Olivier Graziani (protokollfører).
Odd Åge Steine (seksjonseier).
Henrik Årdal Øen (seksjonseier).
Godkjent.

Sak 2. Årsmelding fra styret

Årsmelding ble lest opp i plenum.

Godkjent.

Sak 3. Godkjennelse av regnskap

Regnskapsfører går igjennom årsregnskapet og budsjettet.

Årsregnskap godkjent.

Budsjettet godkjent.

Sak 4. Valg

Nytt styre valgt inn på årsmøte:

Styreleder:	Anette Hansen, Aa4	1 år
Styremedlem:	Venche Bjørndalen, Aa17	2 år
Styremedlem:	Espen Strand, Aa10	2 år
Styremedlem:	Solmund Vestli, Aa6	1 år
Styremedlem:	Filip Gustafsson, Aa12	2 år
Varamedlem 1:	Janne Marie Henningsen, Aa3	1 år
Varamedlem 2:	Mohammad Iqbal, Aa1	1 år
Valgkomite 1:	Olivier Graziani, Aa13	1 år
Valgkomite 2:	Didrik Støa, Aa16	1 år

Godkjent.

Sak 5. Innkomne saker

- 5.1 Endring av ordensregler for Nedre Aamodt selveierlag. (Se vedlegg 3, 4 og 5 i innkallingen)

Didrik leser opp forord til sine forslag fremmet til årsmøtet. (vedlegg 3 i innkallingen)

Anette leser opp styrets uttalelse til innkommende sak 5.1. (vedlegg 4 i innkallingen)

Forslagene som er fremmet blir diskutert av de i salen.

Det blir ingen avstemning av de innkomne forslagene fordi Didrik selv velger å forkaste begge forslagene sine. Ingen i salen motsetter seg det.

Eventuelt.

Det ble under årsmøtet ytret et ønske fra en seksjonseier at det ved en økning av felleskostnader, skal det stemmes over på årsmøtet først.

Årsmøtet ønsker at styret undersøker om det en mulighet for en prisreduksjon med Telia eller evt. bytte til en annen TV og internettleverandør.

Styret skal undersøke muligheten for dette.

Årsmøtet stilte spørsmålet om styret kan komme og demontere ned de gjenværende brannvarslings sensorene til det eldre anlegget som har vært montert inne i hver seksjon. Det er tidligere blitt kommunisert ut fra daværende styret at seksjonseierne skulle demontere disse selv, og de som evt. ikke klarte det kunne få hjelp av styret. Nåværende styret ber seksjonseierne som fortsatt har den eldre sensoren om å demontere denne selv eller evt. søke hjelp fra nabo eller andre bekjente. Styret informerer at de ikke er vaktmestre og at hvis beboere ber styret om å fjerne disse vil det måtte leies inn hjelp eksternt, noe som styret mener en unødvendig utgift.

Årsmøtet ytret ønske om felles dugnad hvor man kan få utført diverse vedlikehold på uteområdene til selveierlaget og at det da bestilles containere slik at man kan få kastet hageavfall. Styret informerer om at dette kan fremmes som forslag til neste årsmøte hvis det er et ønske.

Styret informerer om at det på tidligere årsmøte ble stemt for å avvikle ordningen vi hadde om å bestille containere til hageavfall.

Etter spørsmål fra årsmøte om hvordan vi ligger an i prosessen med reseksjonering av felles kjellerareal i boligene, informerer styret kort om hvor de er i prosessen og veien videre. Styret har engasjert advokat på saken og vil komme tilbake med mer informasjon når vi har fått svar på hva som vil være mulig. Når svar foreligger, vil styret innkalle beboerne til et ekstra ordinært årsmøte. Det ble ytret ønske fra en seksjonseier om styret kan informere om fremgang i saken ut til seksjonseierne om ca. 3 måneder, eller før hvis svar foreligger. Styret svarer at de skal imøtekomme det ønske.



Anette Hansen (møteleder)



Olivier Graziani (protokollfører)



Odd Åge Steine (seksjonseier)



Henrik Årdal Øen (seksjonseier)

Rælingen, 30.04.2025

Tittel	Protokoll til årsmøte i Nedre Aamodt Selveierlag 2025
Filnavn	Protokoll til års...veierlag 2025.pdf
Dokument-ID	46a2e520759c9c844c73d658b1bb69f2f1f4d812
Datoformat revisjonssporing	YYYY - MM - DD
Status	Underskrevet

Dokumenthistorikk

 SENDT	2025 - 05 - 05 18:16:56 UTC+2	Sendt for underskriving til Odd Åge Steine (os@byggimpuls.com) fra anette.2109@gmail.com IP: 2a02:fe1:529e:9e00:5045:1952:b9a7:1c32
 VIST	2025 - 05 - 05 18:20:20 UTC+2	Vist av Odd Åge Steine (os@byggimpuls.com) IP: 104.28.31.33
 UNDERSKREVET	2025 - 05 - 05 18:21:27 UTC+2	Skrevet under av Odd Åge Steine (os@byggimpuls.com) IP: 104.28.31.33
 FULLFØRT	2025 - 05 - 05 18:21:27 UTC+2	Dokumentet er fullført.

Tittel	Protokoll til årsmøte i Nedre Aamodt Selveierlag 2025...
Filnavn	Protokoll til års...2025 (signed).pdf
Dokument-ID	b24e417c87005f1af24363fbd1556464cf65798
Datoformat revisjonssporing	YYYY - MM - DD
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorikk

 SENDT	2025 - 05 - 05 18:54:04 UTC+2	Sendt for underskriving til Henrik Årdal Øen (henrik.oen@hotmail.com) fra anette.2109@gmail.com IP: 2a02:fe1:529e:9e00:5045:1952:b9a7:1c32
 VIST	2025 - 05 - 05 19:02:25 UTC+2	Vist av Henrik Årdal Øen (henrik.oen@hotmail.com) IP: 46.212.244.254
 UNDERSKREVET	2025 - 05 - 05 19:04:43 UTC+2	Skrevet under av Henrik Årdal Øen (henrik.oen@hotmail.com) IP: 46.212.244.254
 FULLFØRT	2025 - 05 - 05 19:04:43 UTC+2	Dokumentet er fullført.

Tittel	Protokoll til årsmøte i Nedre Aamodt Selveierlag 2025...
Filnavn	Protokoll til års...ned) (signed).pdf
Dokument-ID	39b9c3ec93c08ff76780d66cf77a14cea869ce7d
Datoformat revisjonssporing	YYYY - MM - DD
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorikk

 SENDT	2025 - 05 - 05 19:09:05 UTC+2	Sendt for underskriving til Olivier Graziani (oligra1974@hotmail.com) fra anette.2109@gmail.com IP: 2a02:fe1:529e:9e00:5045:1952:b9a7:1c32
 VIST	2025 - 05 - 05 19:18:13 UTC+2	Vist av Olivier Graziani (oligra1974@hotmail.com) IP: 46.15.91.41
 UNDERSKREVET	2025 - 05 - 05 19:19:08 UTC+2	Skrevet under av Olivier Graziani (oligra1974@hotmail.com) IP: 46.15.91.41
 FULLFØRT	2025 - 05 - 05 19:19:08 UTC+2	Dokumentet er fullført.

Årsoppgjør for

NEDRE AAMODT SELVEIERLAG

975415376

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Saldobalanse	7
Kontospesifisert årsregnskap	9
Avstemminger årsoppgjør	13
Lønns- og pensjonskostnader	14

Årsregnskap for
NEDRE AAMODT SELVEIERLAG

975415376

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 089 030	3 849 045
Sum driftsinntekter		4 089 030	3 849 045
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-114 100	-228 200
Annen driftskostnad		-2 936 549	-1 975 593
Sum driftskostnader		-3 050 649	-2 203 793
Driftsresultat		1 038 381	1 645 252
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		93 373	55 287
Annen finansinntekt		100 440	90 920
Sum finansinntekter		193 813	146 207
Netto finans		193 813	146 207
Årsresultat		1 232 194	1 791 458
Overføringer			
Annen egenkapital		1 232 194	1 791 458
Sum overføringer		1 232 194	1 791 458

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		29 080	48 280
Andre kortsiktige fordringer		1 323 034	1 246 761
Sum fordringer		1 352 114	1 295 041
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 440 767	3 378 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 440 767	3 378 923
Sum omløpsmidler		5 792 881	4 673 964
SUM EIENDELER		5 792 881	4 673 964

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 653 498	3 421 304
Sum opptjent egenkapital		4 653 498	3 421 304
Sum egenkapital		4 653 498	3 421 304
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 107 083	1 218 975
Annen kortsiktig gjeld		32 300	33 685
Sum kortsiktig gjeld		1 139 383	1 252 660
Sum gjeld		1 139 383	1 252 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 792 881	4 673 964

Rælingen

Anette Hansen
styrets leder

Filip Gustafsson
styremedlem

Venche Bjørndalen
styremedlem

Espen Strand
styremedlem

Solmund Vestli
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	100 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	28 200
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	114 100	228 200

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
Eiendeler						
1500	Fordring seksjonseiere	1500 Kundeordringer	-3 220,00	0,00	-3 220,00	48 280,00
1509	Herav forskuddsbetalt	1500 Kundeordringer / 2900 Forskudd f	0,00	32 300,00	32 300,00	0,00
1700	Forskuddsbet. kostn./pål. innt.	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	1 323 034,00	0,00	1 323 034,00	1 246 761,00
1920	5102 05 51759 DNB	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	622 163,65	0,00	622 163,65	591 008,27
1930	5005 66 08653 DNB	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	3 818 603,59	0,00	3 818 603,59	2 787 915,05
Sum Eiendeler			5 760 581,24	32 300,00	5 792 881,24	4 673 964,32
Egenkapital og gjeld						
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	-4 653 498,24	0,00	-4 653 498,24	-3 421 304,32
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-1 107 083,00	0,00	-1 107 083,00	-1 218 975,00
2900	Forskuddsbetalte fellesutgifter	2900 Forskudd fra kunder	0,00	-32 300,00	-32 300,00	-33 685,00
Sum Egenkapital og gjeld			-5 760 581,24	-32 300,00	-5 792 881,24	-4 673 964,32
Driftsinntekter						
3600	Felleskostnader	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	-4 080 000,00	0,00	-4 080 000,00	-3 840 000,00
3990	Annen driftsrelatert inntekt	3900 Annen driftsrelatert inntekt, ute	-9 030,00	0,00	-9 030,00	-9 045,00
Sum Driftsinntekter			-4 089 030,00	0,00	-4 089 030,00	-3 849 045,00
Kostnader for arbeidskraft						
5330	Styrehonorar	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	100 000,00	0,00	100 000,00	200 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift	14 100,00	0,00	14 100,00	28 200,00
Sum Kostnader for arbeidskraft			114 100,00	0,00	114 100,00	228 200,00
Driftskostnader						
6340	Strøm felles	6340 Lys, varme	66 606,66	0,00	66 606,66	48 811,27
6380	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	1 061 850,00	0,00	1 061 850,00	904 125,00
6390	Årsavgift tv og bredbånd	6390 Annen kostnad lokaler	764 377,33	0,00	764 377,33	720 900,00
6590	Utstyr og annet driftsmateriale	6590 Annet driftsmateriale	5 257,00	0,00	5 257,00	0,00
6600	Rørleggerarbeid	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	272 279,50	0,00	272 279,50	15 071,00
6610	Snekkerarbeid	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	266 970,50	0,00	266 970,50	0,00
6620	Malerarbeid	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	1 946,70	0,00	1 946,70	124 375,00
6630	Elektrikkararbeid	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	80 400,00	0,00	80 400,00	0,00

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
6660	Rydding, bortkjøring av søppel	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 238,00	0,00	5 238,00	10 125,00
6670	Tilskudd til oppgradering fellesanl	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 926,68	0,00	12 926,68	6 000,00
6690	Annet vedlikehold	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	57 907,00	0,00	57 907,00	56 207,00
6700	Forretningsførerhonorar	6705 Regnskapshonorar	164 011,00	0,00	164 011,00	170 722,00
6710	Revisjonshonorar	6701 Revisjonshonorar	23 303,75	0,00	23 303,75	21 243,75
6720	Annen fremmed tjeneste	6720 Honorar for økonomisk rådgivning	126 250,00	0,00	126 250,00	-123 450,00
6800	Kontorrekvisita, kopiering, porto m	6800 Kontorrekvisita	17 881,50	0,00	17 881,50	17 136,95
6860	Møter	6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 885,00	0,00	2 885,00	0,00
6990	Annen adm.kostnad	6890 Annen kontorkostnad	3 200,00	0,00	3 200,00	3 100,00
Sum Driftskostnader			2 933 290,62	0,00	2 933 290,62	1 974 366,97
Driftskostnader						
7790	Annen kostnad, øreavrundning	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	3 258,00	0,00	3 258,00	1 226,50
Sum Driftskostnader			3 258,00	0,00	3 258,00	1 226,50
Finansinntekter						
8050	Renteinntekt	8050 Annen renteinntekt	-93 372,54	0,00	-93 372,54	-55 286,71
8059	Annen finansinntekt	8070 Annen finansinntekt	-100 440,00	0,00	-100 440,00	-90 920,00
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	1 232 193,92	0,00	1 232 193,92	1 791 458,24
Sum Finansinntekter			1 038 381,38	0,00	1 038 381,38	1 645 251,53
SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT			0,00		0,00	0,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Felleskostnader	4 080 000,00	3 840 000,00
3990 Annen driftsrelatert inntekt	9 030,00	9 045,00
	4 089 030,00	3 849 045,00
Sum driftsinntekter	4 089 030,00	3 849 045,00
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorar	-100 000,00	-200 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-14 100,00	-28 200,00
	-114 100,00	-228 200,00
Annen driftskostnad		
6340 Strøm felles	-66 606,66	-48 811,27
6380 Forsikringspremie	-1 061 850,00	-904 125,00
6390 Årsavgift tv og bredbånd	-764 377,33	-720 900,00
6590 Utstyr og annet driftsmateriale	-5 257,00	0,00
6600 Rørleggerarbeid	-272 279,50	-15 071,00
6610 Snekkerarbeid	-266 970,50	0,00
6620 Malerarbeid	-1 946,70	-124 375,00
6630 Elektrikkerarbeid	-80 400,00	0,00
6660 Rydding, bortkjøring av søppel	-5 238,00	-10 125,00
6670 Tilskudd til oppgradering fellesanlegg	-12 926,68	-6 000,00
6690 Annet vedlikehold	-57 907,00	-56 207,00
6700 Forretningsførerhonorar	-164 011,00	-170 722,00
6710 Revisjonshonorar	-23 303,75	-21 243,75
6720 Annen fremmed tjeneste	-126 250,00	123 450,00
6800 Kontorrekvisita, kopiering, porto mv	-17 881,50	-17 136,95
6860 Møter	-2 885,00	0,00
6990 Annen adm.kostnad	-3 200,00	-3 100,00
7790 Annen kostnad, øreavrunding	-3 258,00	-1 226,50
	-2 936 548,62	-1 975 593,47
Sum driftskostnader	-3 050 648,62	-2 203 793,47
Driftsresultat	1 038 381,38	1 645 251,53
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt	93 372,54	55 286,71
	93 372,54	55 286,71
Annen finansinntekt		
8059 Annen finansinntekt	100 440,00	90 920,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
	100 440,00	90 920,00
Sum finansinntekter	193 812,54	146 206,71
Netto finans	193 812,54	146 206,71
Årsresultat	1 232 193,92	1 791 458,24
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	1 232 193,92	1 791 458,24
	1 232 193,92	1 791 458,24
Sum overføringer	1 232 193,92	1 791 458,24

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Fordring seksjonseiere	-3 220,00	48 280,00
1509 Herav forskuddsbetalt	32 300,00	0,00
	29 080,00	48 280,00
Andre kortsiktige fordringer		
1700 Forskuddsbet. kostn./pål. innt.	1 323 034,00	1 246 761,00
	1 323 034,00	1 246 761,00
Sum fordringer	1 352 114,00	1 295 041,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 5102 05 51759 DNB	622 163,65	591 008,27
1930 5005 66 08653 DNB	3 818 603,59	2 787 915,05
	4 440 767,24	3 378 923,32
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 440 767,24	3 378 923,32
Sum omløpsmidler	5 792 881,24	4 673 964,32
Sum eiendeler	5 792 881,24	4 673 964,32

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-4 653 498,24	-3 421 304,32
	-4 653 498,24	-3 421 304,32
Sum opptjent egenkapital	-4 653 498,24	-3 421 304,32
Sum egenkapital	-4 653 498,24	-3 421 304,32
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-1 107 083,00	-1 218 975,00
	-1 107 083,00	-1 218 975,00
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskuddsbetalte fellesutgifter	-32 300,00	-33 685,00
	-32 300,00	-33 685,00
Sum kortsiktig gjeld	-1 139 383,00	-1 252 660,00
Sum gjeld	-1 139 383,00	-1 252 660,00
Sum egenkapital og gjeld	-5 792 881,24	-4 673 964,32

Avstemming egenkapital**Avstemming**

Beregnet egenkapital 31.12. i henhold til spesifikasjonen	4 653 498,24
Næringsspesifikasjon, Sum egenkapital	4 653 498,24

Differanse	0,00
-------------------	-------------

Spesifikasjon

Egenkapital 31.12. forrige år	3 421 304,32
-------------------------------	--------------

Egenkapital 01.01.	3 421 304,32
---------------------------	---------------------

Tillegg i egenkapital	1 232 193,92
Årets overskudd	1 232 193,92

Fradrag i egenkapital	0,00
-----------------------	------

Egenkapital 31.12.	4 653 498,24
---------------------------	---------------------

Lønns- og pensjonskostnader 2025**Avstemningsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025**

Totalavstemming	Regnskap	A-melding	Differanse
Samlede opplysningspliktige ytelser	100 000,00	100 000,00	0,00
Grunnlag for arbeidsgiveravgift medregnet tilskudd til pensjonsordning og etter fradrag for refusjoner og tilskudd	100 000,00	100 000,00	0,00

Regnskapsdetaljer på kontonivå

Grunnlag for
Kontosaldo Opplysningspliktig arbeidsgiveravgift

Kostnadsførte ytelser, arbeidsgiveravgiftspliktig

5330 Styrehonorar

100 000,00

Sum kontosaldo**100 000,00**

100 000,00

100 000,00

Avgiftspliktige ytelser kostnadsført i tidligere år men ikke utbetalt ved årets begynnelse

Avgiftspliktige ytelser kostnadsført men ikke utbetalt ved årets utgang

Kostnadsførte ytelser, ikke arbeidsgiveravgiftspliktig

Refusjon og tilskudd som reduserer avgiftsgrunnlaget

Arbeidsgiveravgiftspliktige pensjonsytelser, ikke opplysningspliktig

Arbeidsgiveravgiftspliktige ytelser, ikke opplysningspliktig

Avgiftsfrie ytelser kostnadsført i tidligere år men ikke utbetalt ved årets begynnelse

Avgiftsfrie ytelser kostnadsført men ikke utbetalt ved årets utgang

Kreditert konto for naturalytelser



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aamodtalleen 19
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre