

Hektnerhagan 174



Velkommen til

Hektnerhagan 174



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Hektneråsen:

Rålekkert og moderne enderekkehus fra 2018! Gjennomført standard - Carport m/lader - Solrike uteplasser - Barnevennlig!

Prisantydning	6 290 000,-
Fellesgjeld	23 074,-
Omkostninger	159 170,-
Totalpris	6 472 244,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 427,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendom v/ Malin Goa har gleden av å presentere Hektnerhagan 174! Dette er et moderne og lekkert enderekkehus over to plan på barnevennlige Hektneråsen i Rælingen. Rekkehuset har en åpen og praktisk løsning med en sosial stue-/kjøkkenløsning, og soverommene praktisk plassert i underetasjen. Boligen har flere gode solrike uteplasser med balkong fra stuen, terrasse med utgang fra hovedsoverommet og i tilknytning til inngangspartiet.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Lekkert enderekkehus
- Toalett i hver etasje og tre soverom
- Carport med elbillader
- Stue med peis
- Lave felleskostn.

Arealer og innhold

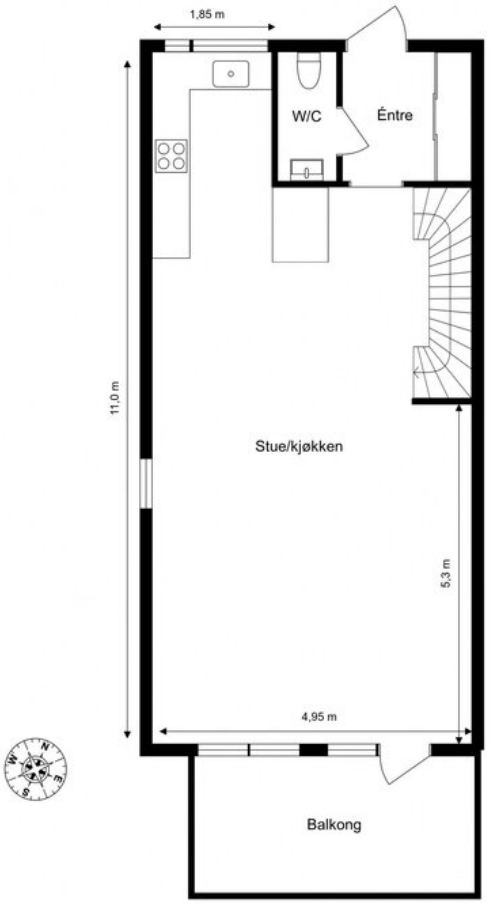
BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, tre soverom, baderom, bod og teknisk rom.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 9 kvm.

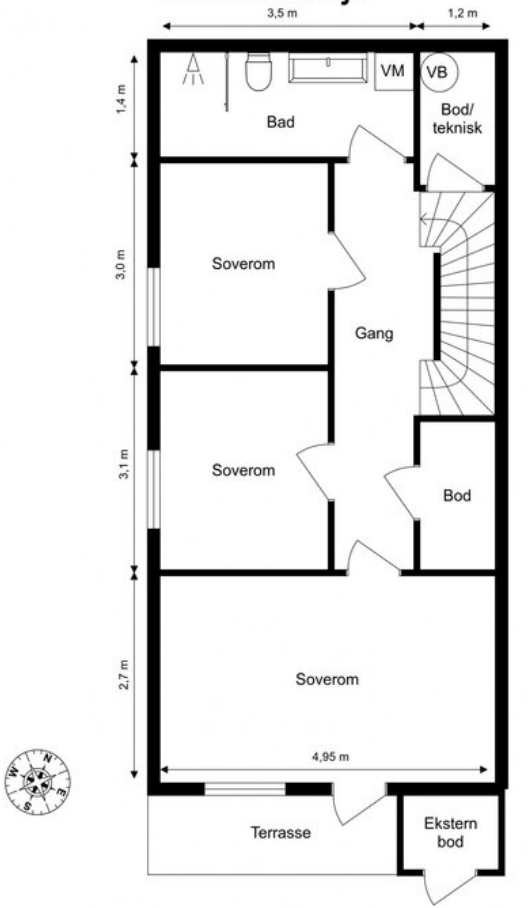
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 7 kvm. Sykkelbod i tilknytning til carport.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm.

Hektnerhagan 174
1. Etasje

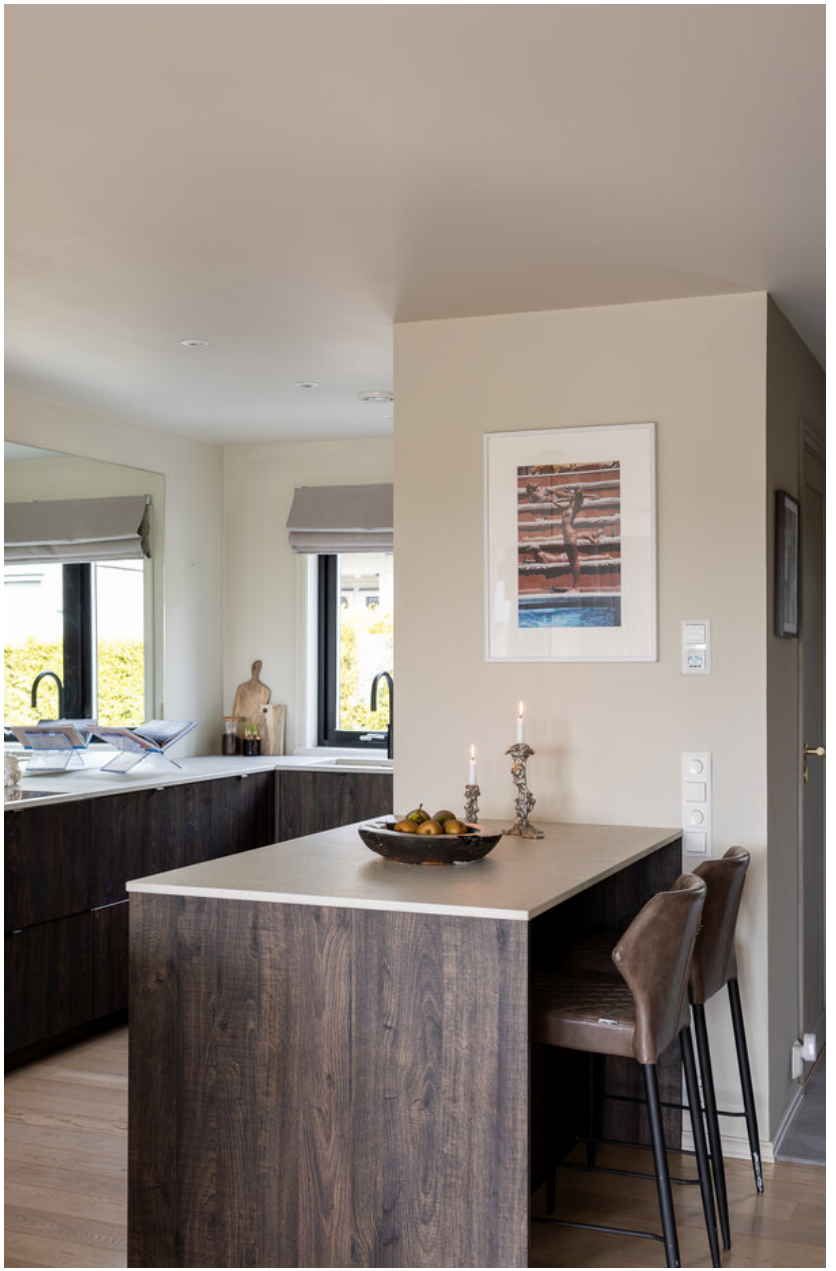


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

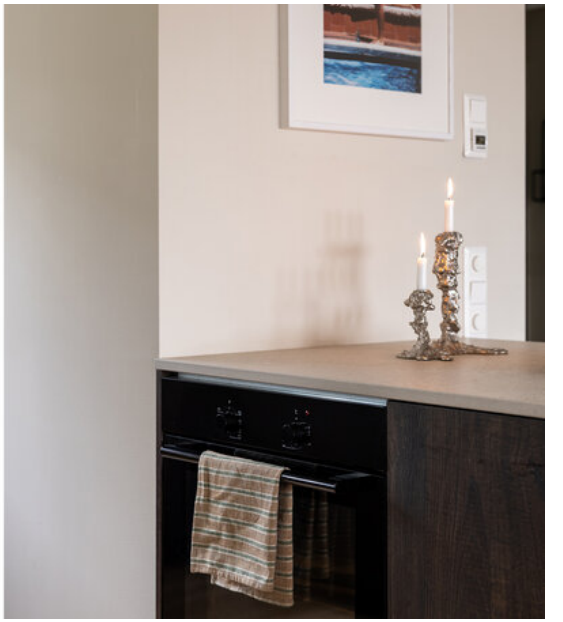
Hektnerhagan 174
Underetasje



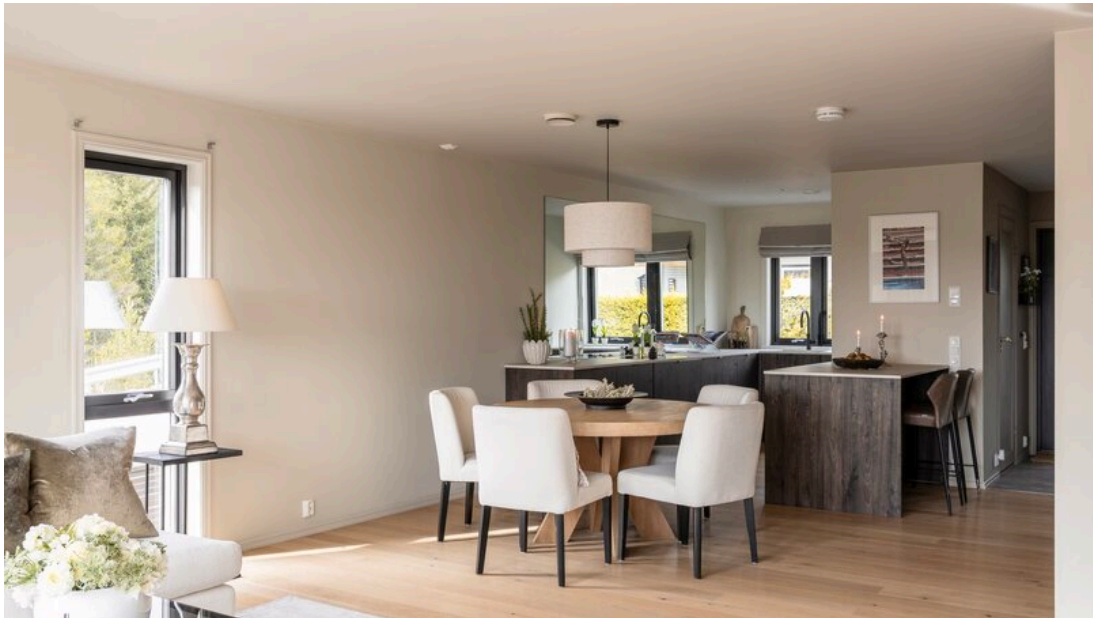
Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

























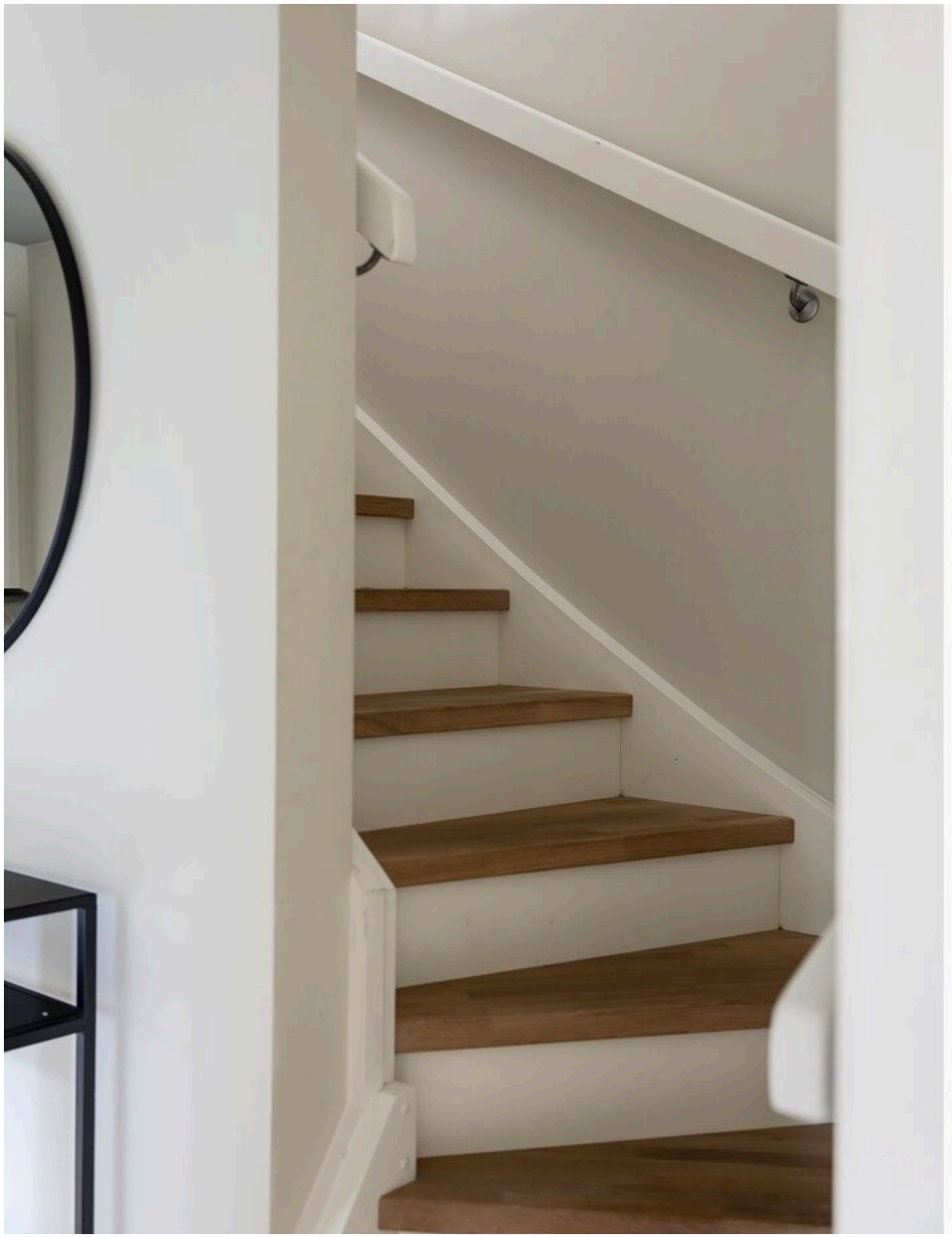


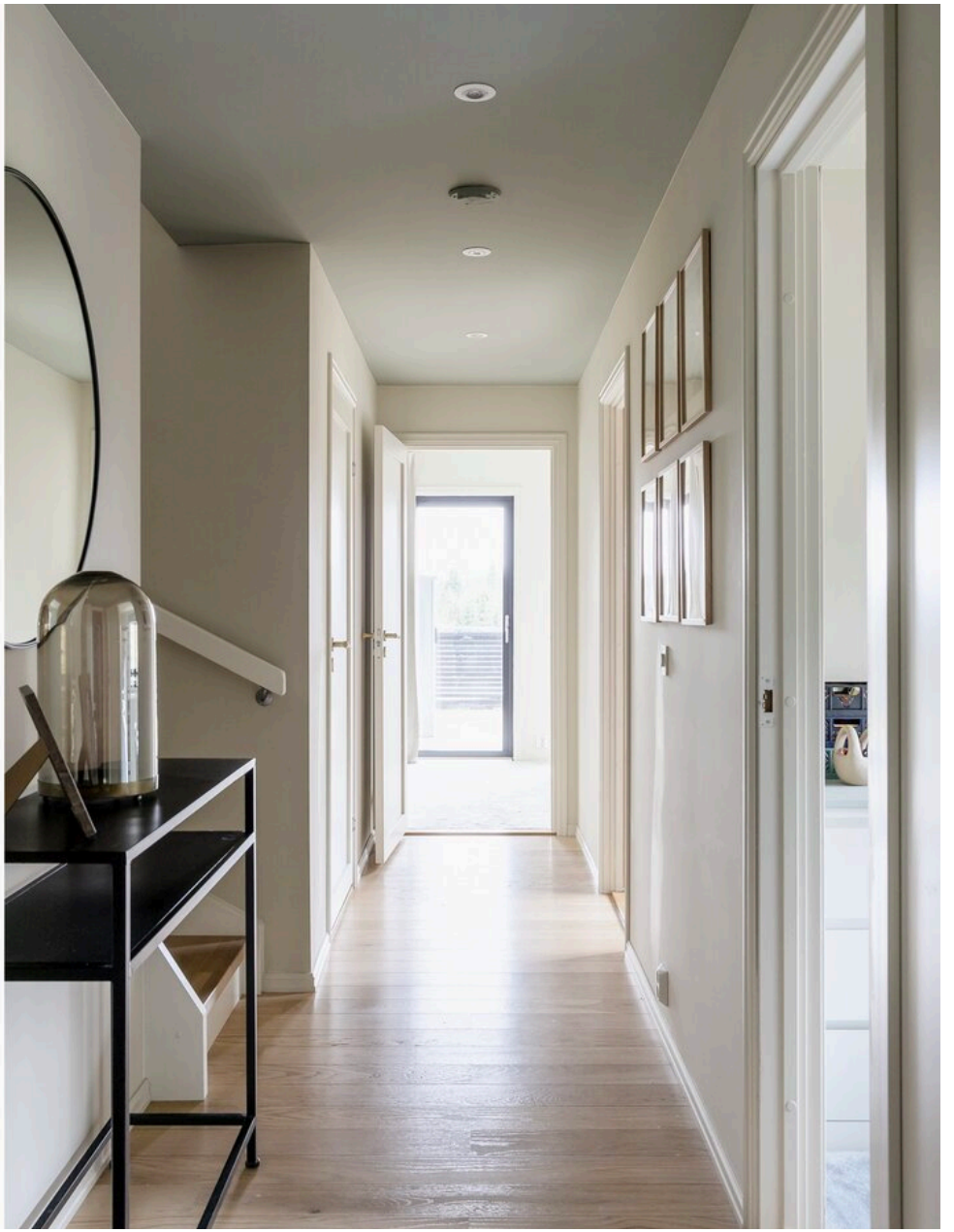





























Miele




Christian
77








172
174



Informasjon

Hektnerhagan 174

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0109/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92, bnr 156, snr 24 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Christina Pettersen Skjevik

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)
23 074,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 313 074,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 820,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 472 244,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 491 444,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 54 kvm. Gang, tre soverom, baderom, bod og teknisk rom.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 7 kvm. Sykkelbod i tilknytning til carport.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 25 kvm.

Solforhold

Morgensol fra 07.00 på fremside balkong og utover dagen. Tidlig kveld og kveldssol på terrasse ved inngangsdør. Huset har gode solforhold og på sommerstid er solen på eiendommen fra 07.00 til 21.00, ifølge selger.

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, entré, toalettrom.
Underetasje: Teknisk rom, bad/vaskerom, gang, 3 soverom, bod.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Rekkehuset har adkomst via et trivelig inngangsparti med platting. Vel inne i entreen er det montert en praktisk skyvedørsgarderobe med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
I første etasje ligger boligens stue, et vakkert rom med parkettgulv, lysmalte vegger og downlights i himling. Store vindusflater langs den ene veggen slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. En frittstående vedovn er tilkoblet, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet, en lekker løsning fra Rotpunkt, er i åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen består av glatte, mørke fronter, spesiallaget nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri fra Quooker. Videre er det montert benkeplate i stein fra Scan Granitt, samt integrert kjøle-/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Platetoppen har integrert ventilasjon med kullfilter fra Bora.

Bad:
I tilknytning til entreen er det et romslig baderom med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og servantinnredning med speilskap.

UNDERETASJE
Gang:
Fra trappen kommer du ned i en lys gang med inngang til tre soverom, teknisk rom og et baderom.

Tre soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til mye oppbevaring i garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til en romslig terrasse med skjønn utsikt og gode solforhold. Uteplassen er vendt mot det frodige nærområdet, og det er plass til sittegruppe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Bad:
Etasjen rommer et flislagt bad med malt slett himling. Rommet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Carport nummer 174 medfølger eiendommen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Byttet kjøkken i 2022. Kjøkkenet er fra Rotpunkt, benkeplater i Neolith (steinplater) fra Scan Granitt. Koketopp fra Bora med integrert ventilasjon m/kullfilter.
- Kjøkkenvask spesiallaget av Scan granitt i benkeplatemateriale. Sømløst integrert i plate
- Blandebatteri på kjøkken ble byttet ut til en Quooker med kokende vann. Vanntank montert bak skuff
- Alle overflater ble malt (tak, vegger og dører)
- Det ble satt opp en speilvegg langs hele kjøkkenveggen, levert og montert på mål fra Romerike glass
- Ny skyvedørsgarderobe i entré fra Rotpunkt
- Badekar ble byttet ut med dusjvegg i glass. Byttet ble gjort av rørlegger
- Alle håndtak og låsemekanismer på innerdører ble byttet til Helix håndtak fra Beslagdesign
- Hovedsoverom fikk 2 nye punkter til taklampe over nattbord med trådløs styring fra Plejd
- 2 stikkontakter bak speilvegg ble plombert
- Det ble lagt stikk til komfyr på ny kjøkkenøy

2022 / 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. juli 2022.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Byttet badekar med glassvegg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Elektro Sivert plomberte stikkontakter bakk speilvegg, la opp ny kontakt til komfyr og 2 nye stikk med trådløs styring over nattbord. Ble utført høsten 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Bestilt igjennom sameiet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. - Vet at 1-2 hus i sameiet har hatt mus. Sameiet har utbedret dette. Ikke observert mus i denne boligen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? - Ble gjennomført tilstandsrapport med oppmåling da jeg kjøpte boligen.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? - Ja, Hektneråsen Sør.

https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/hektneraasen-soer

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Rekkehusleilighet på enden av rekken med 1. etasje og underetasje. Bygningen ble oppført i 2018. Vegger i underetasje er av ringmurselementer, øvrige yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer med rammer og karmer i tre med svart utførelse. Vindusglassene er av 3-lags energiglass fra byggeåret.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Innvendig > Overflater

Ingen bygningsdeler med TG3.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe over spisebord, taklamper over nattbord og vegglamper følger ikke med. Kommoder på barnerom følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme samt peis i stuen. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10. 046 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 427,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, nedbetaling av lån, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, mm.

Felleskostnader: kr 1 798
Stipulerte avdrag: kr 500
Stipulerte rentekostnader: kr 129

Kommunale avgifter

Kr 10 761,-pr. 2024

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.
Årsprognosen for 2025 er på kr 12 927.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett kr 349,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 228 540,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 914 161,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det foreligger egen avtale om TV og internett via Altibox til 349,- per måned via sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eventyrlia Boligsameie, orgnr. 921145330

Om sameiet

Eventyrlia Boligsameie ble stiftet 22.05.2018. Sameiet består av 30 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger, med adresse Hektnerhagan 128-186.

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 23 074,- pr. 31.12.2024

DNB Bank ASA
Rente: 7,40%
Type: A
Term: 4
Total restgjeld: 824 375
Andel saldo: 23 074
Løpetid: 12.07.21-30.06.28
Info per 31.12.24

Ikke medlem av sikringsordning.

Fellesformue

Kr 9 379,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige tilgjengelige regnskap viste et overskudd på kroner 215.505,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 265 700,-. Hele årsregnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Sparebank 1 Østlandet
Polisenr. 20741004

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen i Rælingen kommune, kun noen meter unna grensen til Østmarka. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet er det skøytebane, i tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer.

Det er stier som fører inn i Østmarka med vakre tur- og friluftsområder innen kort avstand. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Den ene veien kan du sykle til Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Sykler du den

andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta, Kiwi Fjerdingby og Rema 1000 Marikollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan som ligger ca. 700 meter fra boligen. Herfra går bussen til Lillestrøm hvert 10. minutt morgen og ettermiddag, og hver halvtime ellers på døgnet. Med bil fra området tar det ca. 11 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn. Det er ca. 8 km til Lillestrøm togstasjon, hvor hurtigtoget/flytoget fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 10-12 min.

Fra eiendommen er det gangavstand til Smestad barneskole og skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Hektneråsen, Espira og Smestadtoppen er de nærmeste.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.05.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat adkomst, og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er planlagt å utvikle Hektneråsen Sør. Boligen vil ikke bli direkte påvirket av byggingen. Se mer på: https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/hektneraasen-soer

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

22.05.2018 - Dokumentnr: 782802 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/30

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 50 320,-
Grunnpakke Hus kr. 12 000,-
Informasjon fra forretningsfører kr. 5 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 681,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Hektnerhagan 174

Hektnerhagan 174

Nabolaget Smestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	7 min 4.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	8 min 4.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	20 min

Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	12 min 0.9 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	39 min

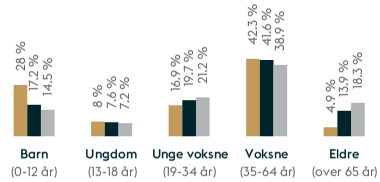
Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	9 min 0.6 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	15 min 1 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta	20 min
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	18 min
Smestad lekeplass	23 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	8 min

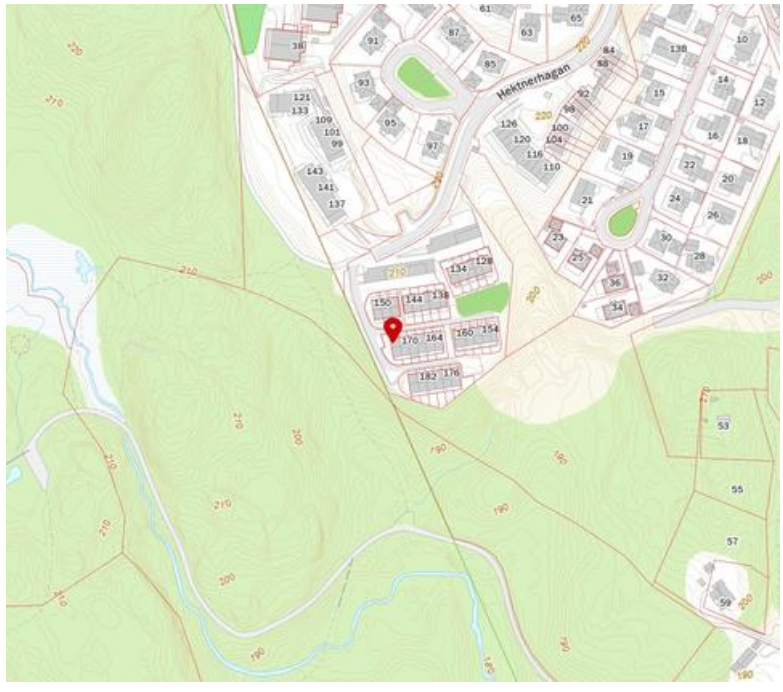
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 92, bnr. 156, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1077 **Referansenummer:** LC7440

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet på enden av rekken med 1. etasje og underetasje. Bygningen ble oppført i 2018. Vegger i underetasje er av ringmurselementer, øvrige yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer med rammer og karmer i tre med svart utførelse. Vindusglassene er av 3-lags energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en god standard på innredninger og utstyr. Vegger og tak er av malt gips, gulv er av 1-stavs parkett og flis. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue gir god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er montert vedovn med isolert stålpipe i stuen. Kjøkkeninnredningen er fra Rotpunkt, og har slette fronter og benkeplate av stein med sømløst nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Bad/vaskerom i u.etasje har flislagte overflater på vegger og gulv. Innredningen består av servantinnredning med slette fronter i mørk finish og et overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett.
Boligen fremstår i all hovedsak i god stand og forfatning, dog ble enkelte avvik påvist ved befaringsdagen.

For en grundig oversikt over tilstanden, anbefales det å lese rapporten i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål med svart utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er av W-takstoler i tre, type saltak. Vinduer har rammer og karmer av tre med svart utførelse. Vindusglassene har 3-lags isolasjons-/energiglass. Ytterdøren og balkongdørene har 3-lags energiglass fra byggeåret.
I 1. etasje er det en sørvendt balkong på 8,5 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen er utført med impregnerte terrassebord på gulv, levegg mot naboleilighet og spilerekkverk. Videre er det montert markise, utelys og stikkontakter.

På nordsiden (fremsiden) av boligen er det en terrasse/inngangsparti på 16,5 kvm som fører videre inn til entréen. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord på gulv, levegg mot naboleilighet og ett lavt spilerekkverk mot felles gangvei.

I underetasjen er det en terrasse på 8,7 kvm med adkomst fra soverommet. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord på gulv. Det er montert utelys og stikkontakter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser i entre, bad, toalettrom og bod, 1-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Sparklet og malt gips.
Himling: Sparklet og malt gips.

Gulvvarme er installert i alle rom i underetasjen. Gulvet mot grunn er støpt betongplate, mens øvrige etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater er utført. Det er montert isolert stålpipe og vedovn i stue/kjøkken. U-trapp med lakkerte trinn og rekkverk med børstede stålspiler og hvitmalte håndløpere. Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Rotpunkt (2022) og har mørkebrune, glatte fronter. Benkeplaten er i stein med sømløst nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap i benkeskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilasjon, stekeovn, vannstoppsystem og Quooker. Kjøkkenventilatoren har kullfilter og er integrert i platetoppen. Det er også avtrekksventil i taket, som er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett, innredning med overliggende servant og overhengende speil med belysning. Tak og vegger er utført i malt gips og gulvet er flislagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra byggeåret. Dette er besiktiget i fordelingsskapet på badet i underetasjen. Avløpsrørene er også i plast fra byggeåret. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair. Varmtvannstanken, som er på ca. 200 liter, er plassert på teknisk rom/bod i underetasje. Sikringsskapet er plassert i boden i underetasjen og er utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overbelastningsvern og kursfortegnelse. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra byggeåret. Synlig grunnmur er kontrollert, og det ble ikke registrert riss, sprekker eller skader på grunnmuren under befaringen. Utvendige avløpsrør og vannledninger er i plast fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

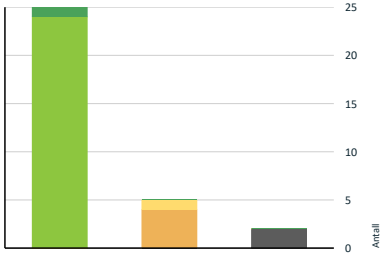
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Anvendes som bolig.

Standard
Bygget er oppført i 2018 og fremstår med en god standard på overflater og innredning. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, det kreves dog noe utvendig maling.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Byttet kjøkken i 2022. Kjøkkenet er fra Rotpunkt, benkeplater i Neolith (steinplater) fra Scan Granitt. Koketopp fra Bora med integrert ventilasjon m/kullfilter. Kjøkkenvask spesiallaget av Scan granitt i benkeplatemateriale. Sømløst integrert i plate. Blandebatteri på kjøkken ble byttet ut til en Quooker med kokende vann. Vanntank montert bak skuff. (2022 -23)
Modernisering	Alle overflater ble malt (tak, vegger og dører). (2022-23)
Modernisering	Det ble satt opp en speilvegg langs hele kjøkkenveggen, levert og montert på mål fra Romerike glass. (2022-23)
Modernisering	• Ny skyvedørsgarderobe i entre fra Rotpunkt. (2022-23)
Modernisering	Badekar ble byttet ut med dusjvegg i glass. Byttet ble gjort av rørlegger. (2022-23)
Modernisering	Alle håndtak og låsemekanismer på innerdører ble byttet til Helix håndtak fra Beslagdesign. (2022-23)
Modernisering	Hovedsoverom fikk 2 nye punkter til taklampe over nattbord med trådløs styring fra Plejd (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker). (2022-23)
Modernisering	2 stikkontakter bak speilvegg ble plombert (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker). (2022-23)
Modernisering	Det ble lagt stikk til komfyr på ny kjøkkenøy (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker). (2022-23)
Modernisering	Overflater stue og gang malt. (2025)
Modernisering	Rekkverk malt. (2025)
Modernisering	Ytterdør malt. (2025)
Modernisering	Platting og terrassegulv beiser. (2025)
Modernisering	Vinduskarmer utvendig malt. (2025)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels via takfot. Taktekkingen er fra byggeåret.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål med svart utførelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er registrert at bordkledningen går helt ned i terreng på vestveggen.
-Det er registrert værslitt og oppsprukket panel på vestveggen, samt noe løsnet panel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

-Løsnet panel må skrus/spikres over.
-Vegger med værslitt panel må overflatebehandles (males).
-Det må etableres ett mellomrom imellom terreng og panel på minst 15mm for å forhindre fuktoppsig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av W-takstoler i tre, type saltak. Loftet har ingen adkomstmulighet og er derfor ikke besiktiget.

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre med svart utførelse.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdører med 3-lags energiglass fra byggeåret.
- Utvendige dører viser normal brukslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 1. Etasje er det en sørvendt balkong på 8,5 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er utført med impregnerte terrassebord på gulv, levegg mot naboleilighet og spilerekkverk. Videre er det montert markise, utelys og stikkontakter.

På nordsiden (fremsiden) av boligen er det en terrasse/inngangsparti på 16,5 kvm som fører videre inn til éntreen. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord på gulv, levegg mot naboleilighet og ett lavt spilerekkverk mot felles gangvei.

I underetasjen er det en terrasse på 8,7kvm med adkomst fra soverom. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord på gulv. Det montert utelys og stikkontakter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis i entre, bad, toalettrom og bod, 1-stavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Sparklet og malt gips.

Himling: Sparklet og malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skader i parkett-skjøt i kjøkkenareal, stedvis malingsflekker/søl og hakk/riper i vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er kosmetiske avvik, men forholdene. må utbedres for å få TG 0/1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn av støpt betongplate, øvrig etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

1. Etasje:

Éntre:
3mm igjennom hele rommet.
3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
9mm igjennom hele rommet.
7mm innenfor 2 meter.

Underetasje:

Gang::
8mm igjennom hele rommet.
3mm innenfor 2 meter.

Soverom:
5mm igjennom hele rommet.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG IU Radon

Det er ikke opplyst om foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger, eller innhente dokumentasjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige trapper

U-trapp med lakkerte trinn og rekkverk med børstede stålspiler og hvitmalte håndløpere.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert påbegynnende svelling i bunn av dørblad på bad i underetasjen, samt noe malingssøl. Svelling kan ses i sammenheng med ventilasjon på bad, les kommentar under "ventilasjon".

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Svelling på dørbladet må pusses/skjæres bort og dørbladet må overflatebehandles for å hindre videre spredning.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har 60x60cm fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Lokalt fall i dusj sone.



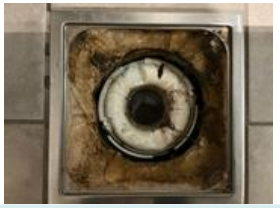
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - Teknisk rom

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Info:
Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Det er montert lekkasjevarsler innenfor inspeksjonsluke for å varsle ved en eventuell lekkasje fra sisterne. Sensor bør festes til nærliggende gulvområde ved sisterne for å ha hensiktsmessig effekt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må utføres en lokal utbedring av forholdet for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak og det er tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er målt luftespalte under dørbladet på 0,6 cm. Anbefalt luftespalte er minimum 1 cm, over minst 0,8 meter. Det er observert påbegynnende svelling i bunnen av dørbladet, som kan ses i sammenheng med dårlig luftgjennvinning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres større luftespalte under dør. Manglende tilførsel av frisk luft kan føre til dårlig ventilasjon, som igjen kan resultere i fuktproblemer og redusert levetid på materialer i våtrommet. Dette kan også påvirke inneklimaet negativt.

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner er av mur. Fuktsøk er foretatt på overflater i våtsonen uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Rotpunkt (2022) med mørkebrune, glatte fronter. Benkeplaten er av stein med sømløst nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap i benkeskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilasjon, stekeovn, vannstoppsystem og Quooker.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren med kullfilter, integrert i platetoppen. Det er avtrekksventil i taket, tilkoblet det balanserte anlegget.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett, innredning med overliggende servant og overhengende speil med belysning. Tak og vegger er utført i malt gips og gulvet er flislagt.

Info:
Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Det er montert lekkasjevarsler innenfor inspeksjonsluke for å varsle ved en eventuell lekkasje fra sisterne. Sensor bør festes til nærliggende gulvområde ved sisterne for å ha hensiktsmessig effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i fordelingsskap på bad i underetasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair. - Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Beredereen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod i underetasje, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overbelastningsvern og kursfortegnelse.

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.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   -Hovedsoverom fikk 2 nye punkter til taklampe over nattbord med trådløs styring fra Plejd
   -2 stikkontakter bak speilvegg ble plombert.
   -Det ble lagt stikk til komfyr på ny kjøkkenøy.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.
Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknisk forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet. Det er fall på terrenget mot vestveggen, men det er benyttet en preakseptert løsning ved å etablere avskjæringsgrøft og fall langs veggen. Det er foretatt hulltaking og fuktsøk i kjellerveggen, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plasstøpt betonggrunnmur og støpt plate mot grunn. Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning/avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse
Bygget anvendes til biloppstillingsplass og bodareal.

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Standard
Bygget er oppført i 2018 og fremstår med en god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

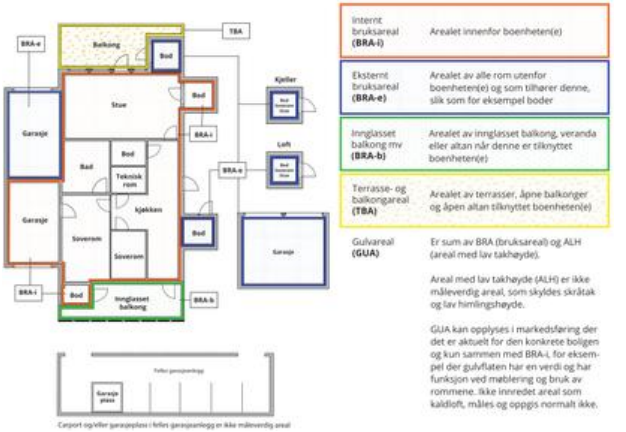
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54			54	25
Underetasje	54	2		56	9
SUM	**108**	**2**			**34**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom		
Underetasje	Teknisk rom, Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod	Ekstern Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- Byttet kjøkken i 2022. Kjøkkenet er fra Rotpunkt, benkeplater i Neolith (steinplater) fra Scan Granitt. Koketopp fra Bora med integrert ventilasjon m/kullfilter.
- Kjøkkenvask spesiallaget av Scan granitt i benkeplatemateriale. Sømløst integrert i plate
- Blandebatteri på kjøkken ble byttet ut til en Quooker med kokende vann. Vanntank montert bak skuff
- Alle overflater ble malt (tak, vegger og dører)
- Det ble satt opp en speilvegg langs hele kjøkkenveggen, levert og montert på mål fra Romerike glass
- Ny skyvedørsgarderobe i entre fra Rotpunkt
- Badekar ble byttet ut med dusjvegg i glass. Byttet ble gjort av rørlegger
- Alle håndtak og låsemekanismer på innerdører ble byttet til Helix håndtak fra Beslagdesign
- Hovedsoverom fikk 2 nye punkter til taklampe over nattbord med trådløs styring fra Plejd (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker)
- 2 stikkontakter bak speilvegg ble plombert (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker)
- Det ble lagt stikk til komfyr på ny kjøkkenøy (se vedlagte dokumentasjon fra elektriker) 2025
- Overflater stue og gang malt
- Vinduskarmer utvendig malt
- Rekkverk malt
- Ytterdør malt
- Platting og terrassegulv beiseT.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport/bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Sykkelbod i carport-anlegg på 6,6 kvm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	3
Carport/bod	0	0

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Christina Pettersen Skjevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	92	156		24	120.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hektnerhagan 174

Hjemmelshaver
Skjevik Christina Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Hektneråsen i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca 8 km til Lillestrøm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92 - Bnr 156
3224 RÆLINGEN

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LC7440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
28. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0109/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Christina Pettersen Skjevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20741004
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Byttet badekar med glassvegg

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Sivert plomberte stikkontakter bakk speilvegg, la opp ny kontakt til komfyr og 2 nye stikk med trådløs styring over nattbord. Ble utført høsten 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt igjennom sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Vet at 1-2 hus i sameiet har hatt mus. Sameiet har utbedret dette. Ikke observert mus i denne boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjennomført tilstandsrapport med oppmåling da jeg kjøpte boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Ja, Hektneråsen Sør. https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/hektneraasen-soer-

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

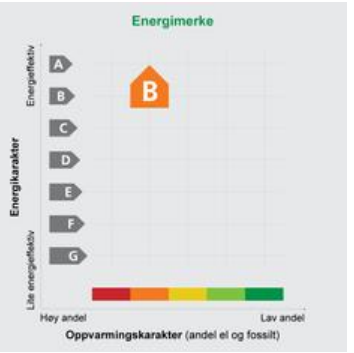
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0109/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hektnerhagan 174
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	156
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	300474682
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1358448
Dato	14.02.2022



Innmeldt av	Sergio Rodrigo Palencia

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,
mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 145 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 145 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

V E D T E K T E R

for

Eventyrlia Boligsameie

org. nr. 921 145 330

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret ordinært årsmøte 13.04.2021.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Eventyrlia Boligsameie

Sameiet består av 30 boligseksjoner i gnr 92 bnr 156 Rælingen Kommune. Innflyttingen er trinnvis med overtakelse fra mars, april og ut året.

Det etableres carporter til alle boliger i eget garasjeanlegg, garasjene er organisert som tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Dersom det er egne HC plasser kan styre kreve at styret pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i sameiermøte.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
(2) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(3) Dersom sameier ikke vedlikeholder sin seksjon i tråd med styrets anbefalinger, vil styret etter at skriftlig advarsel er sendt sende saken til namsretten for å få rettslig grunnlag til å utføre vedlikeholdet. Kostnadene vil senere bli fakturert seksjonseier.
Er imidlertid forholdet prekært, kan det gripes inn gjennom midlertidig forføyning etter § 34 i eierseksjonsloven
(4) Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes på årsmøtet.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Dette gjelder også vann og avløpsledninger fra kommunal tilkobling til fordelingskummer/stoppekran inn til den enkelte seksjon, felles garasjeanlegg, felles tekniske installasjoner og lekeplasser.
(2) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer , TV og internett o.l , vedlikehold garasjeanlegg
(3) Kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte beboer. 4
(4) Tillegg i felleskostnadene for tilbygg av balkong, trapp og levegg fastsettes av styret.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. 5

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.
Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle 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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det 8 tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, drift, TV og bredbånd o.l

---

Innkalling til ordinært årsmøte 19.03.2024 for 5035 Eventyrlia Boligsameie.

Møtested: Smestad Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap og årsoppgjør
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Innkomne saker/ Endring av ordensreglenes punkt 2.1.4: åpningstider ballbinge
Sak 7: Innkomne saker/ Innkjøp av snøfreser

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Jørgen Julius Johansen velges til møteleder. John Andre Schreuder og Christina Holme signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap og årsoppgjør

Regnskapet for 2023 viser et driftsinntekter på 1 018 281, driftsresultat på 321 693 og årsresultat på kr 249 014.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 281 862.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Beholdningen i vedlikeholdsfondet er per 31.12.2023 kr 0.

Det er gjennomført og planlagt vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi, herunder skadedyrtiltak og vedlikehold av kloakkanlegg. Det er i inneværende periode ikke gjort avsetninger til større vedlikeholdsprosjekter. Styret bør vurdere dette i kommende periode.

Som følge av erstatningssaken mot Mesterbedriften Lund har det oppstått større kostnader til takstmann og advokat i 2023. Advokathonoraret vil normalt falle inn under vilkårene for rettshjelpsdekning på forsikringsavtalen og vil komme sameiet tilgode igjen. Takstmannshonoraret vil styret be om dekning for av Lund som en del av erstatningskravet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning er en oppstilling over status i sameiet ved utgangen av februar 2024. Det er rom for å stille spørsmål til styret om styrets arbeid året som har gått og hvilke planer styret har for den kommende perioden.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Styret innstiller til godtgjørelse til styret på 130 000.
Inneværende periode har medført en stor arbeidsbyrde for styreleder og enkelte styremedlemmer. Styreleder og to styremedlemmer har flere ganger brukt tid på møter og oppfølging av saken mot Lund i sin arbeidstid samt mye tid på forbedring av trafikksikkerhetssituasjonen i sameiet.

Styrehonorar
Styrehonorar for perioden 2023 settes til kr. 130 000

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Personvalg

Det er i dette årsmøtet valg på flere verv, både faste og vara. Forslag til kandidater fremmes enten til styret i forkant av møtet eller i selve møtet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 6: Innkomne saker/ Endring av ordensreglenes punkt 2.1.4: åpningstider ballbinge

Forslag fremmet av Trung Nguyen og Phuong Nguyen.

"Vi ønsker endring av tidsrom for bruk av ballbinge på sommerstid.
Sommeren er kort og det er ikke mange dagene barna kan bruke ballbingen med sol. Flere av barna får kjeft bare klokka bikker 20:01. Det synes jeg går mot sin hensikt, når voksne kansitte ute og drikke og gaule til kl 23:00.

Forslag til åpningstid sommermånedene juni-august 10-22

Håper på god diskusjon rundt dette og en god løsning."

Alternativ 1
"Forslaget støttes og ordensreglene punkt 2.1.4 endres i tråd med innkommet forslag"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Innkomne saker/ Innkjøp av snøfreser

Forslag fremmet av Ingeborg Nordli

"1: vil gjerne at dere tar opp forslag om kjøp av snøfres på årsmøtet

2: kanskje en av disse typene hadde vært noe?
https://www.obsbygg.no/hage-og-utemiljo/snorydding/snofresere/2789134
https://www.clasohlson.com/no/Ryobi-snofreser-RY36STX45A-140,-batteridrevet/p/41-2842

Tror den billigste vil holde til sameiets behov.

3: Et budsjett på 10-20.000 for snøfreser burde holde. Håper styrets vedlikeholdsbudsjett vil holde til innkjøp av snøfres. Alternativt kan beboere gi et engangsbeløp, eller fremmøtte på årsmøtet kan diskutere hva som er gunstigst."

Alternativ 1
"Forslag støttes og styret gis en ramme på inntil kr 20 000 til kjøp av snøfreser"

Mot
"Forslag avvises"

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Eventyrlia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 004 373	1 124 879	968 293	1 065 458
Annen driftsinntekt	2	13 908	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 018 281**	**1 124 879**	**968 293**	**1 065 458**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 805	114 100	116 280	119 805
Konsulenttjenester	4	68 064	181 879	81 400	98 200
Rep og vedlikehold	5	186 537	322 443	165 000	184 999
Forsikringer		99 396	92 932	102 300	110 000
Energi og fyring	6	22 755	214 880	40 000	25 000
Kabel-TV og telefoni	7	38 353	49 532	36 000	47 000
Driftskostnader	8	92 980	85 490	70 000	120 000
Leiekostnader		0	690	0	0
Andre driftskostnader	9	68 698	26 475	19 500	58 499
Sum driftskostnader		**696 588**	**1 088 421**	**630 480**	**763 503**
Driftsresultat før finansposter		**321 693**	**36 458**	**337 813**	**301 955**
Finansielle poster					
Finansinntekt		436	141	0	0
Finanskostnad		73 115	56 002	71 317	79 000
Sum finansposter		**-72 679**	**-55 861**	**-71 317**	**-79 000**
Årsresultat		**249 014**	**-19 403**	**266 496**	**222 955**
Overført udekket tap	10	249 014	68 048	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	0	-87 451	0	0
Sum disponering		**249 014**	**-19 403**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Eventyrlia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 373	99 396
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer		0	38 521
Sum fordringer		166 373	137 918
Bankinnskudd, kasse o.l.		379 604	114 998
Sum omløpsmidler		**545 977**	**252 915**
SUM EIENDELER		**545 977**	**252 915**

Balanse 31.12.2023

Eventyrlia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-741 726	-990 741
Sum egenkapital		**-741 726**	**-990 741**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	1 023 588	1 213 294
Sum langsiktig gjeld		1 023 588	1 213 294
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 513	28 013
Annen kortsiktig gjeld	13	602	2 349
Sum kortsiktig gjeld		264 115	30 362
Sum gjeld		**1 287 703**	**1 243 656**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**545 977**	**252 915**

Eventyrlia Boligsameie

Jørgen Julius Johansen
Styrets leder

Marta Arstad
Styremedlem

Christoffer Marius Ness Olsen
Styremedlem

John Andre Schreuder
Styremedlem

Beria Inga Gargi Andersson
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	712 713	629 904	692 850	723 848
3602	Ekstraordinære felleskostnader	16 260	0	0	48 750
3603	Stipulerte renter	71 292	53 316	71 317	79 000
3604	Stipulerte avdrag	190 908	192 972	190 926	200 000
3608	Parkeringsplasser	13 200	13 200	13 200	13 860
3632	Strøm	0	235 487	0	0
Sum felleskostnader		**1 004 373**	**1 124 879**	**968 293**	**1 065 458**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	10 525	0	0	0
El bil/ladeanlegg	3 384	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**13 908**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	105 000	100 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 100	11 280	14 805
Sum lønnskostnader	**119 805**	**114 100**	**116 280**	**119 805**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	48 330	63 500	0	48 200
Andre forvaltningstjenester	0	3 780	0	5 000
Juridisk bistand	0	109 974	10 000	10 000
HMS	15 109	0	0	30 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	66 400	0
Sum konsulenttjenester	**68 064**	**181 879**	**81 400**	**98 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	98 046	5 000	9 999
Vedlikehold VVS	68 574	7 728	15 000	15 000
Vedlikehold elektro	7 748	0	5 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 739	213 508	140 000	140 000
Andre vedlikeholdskostnader	97 825	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	6 413	0	0	0
Dugnadskostnader	4 239	3 162	0	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	**186 537**	**322 443**	**165 000**	**184 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	0	211 338	40 000	21 000
Fjernvarme	0	315	0	0
Strøm til elbil ladeanlegg	21 800	3 227	0	0
Gass	955	0	0	4 000
Sum energi og fyring	**22 755**	**214 880**	**40 000**	**25 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	38 353	49 532	36 000	47 000
Sum kabel-TV og telefoni	**38 353**	**49 532**	**36 000**	**47 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	13 125	0	0	40 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 855	85 490	70 000	80 000
Sum driftskostnader	**92 980**	**85 490**	**70 000**	**120 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	0	10 000	0	12 500
Søppeltømming/container	0	0	2 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	600	0	0
Driftskostnader	0	1 171	0	10 000
Verktøy og redskaper	7 518	0	5 000	9 999
Inventar	19 776	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	16 523	1 777	2 000	10 000
Annet driftsmateriale	4 131	0	0	3 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 214	2 598	0	2 500
Velferdskostnader	6 136	7 328	5 000	7 000
Annen kontorkostnad	0	0	3 000	0
Gave, ikke	0	500	0	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 500	2 500	2 500
Sum andre driftskostnader	**68 698**	**26 475**	**19 500**	**58 499**

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-990 741	-971 338
Tilført til/fra EK fra årets resultat	249 014	68 048
Overført til vedlikeholdsfond	0	-87 451
Sum opptjent egenkapital 31.12	-741 726	-990 741
Udekket tap 31.12	-741 726	-990 741
Sum egenkapital 31.12	**-741 726**	**-990 741**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	1 023 588	1 213 294
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 023 588**	**1 213 294**

Note 12 Gjeldsbrevlån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.23: 7,15%, løpetid 7 år		
Opprinnelig lånebeløp 2021	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	286 705	
Nedbetalt i år	189 706	
Lånesaldo 31.12		1 023 588
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		1023 588

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	602	0
Andre påløpte kostnader	0	475
Annen kortsiktig gjeld	0	1 874
Sum annen kortsiktig gjeld	**602**	**2 349**

Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**222 553**	**345 178**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	249 014	-19 403
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-189 706	-190 674
Endringer i andre langsiktige poster	0	87 452
B. Årets endring i arbeidskapital	59 308	-122 625
C. Arbeidskapital 31.12	**281 862**	**222 554**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	545 977	252 915
- Kortsiktig gjeld	264 115	30 362
= Arbeidskapital 31.12	**281 862**	**222 553**

5035 Årsregnskap 2023.pdf

Navn: Andersson, Beria Inga Gargi — Dato: 2024-02-15 — Identifikasjon: bankID Andersson, Beria Inga Gargi

Navn: Olsen, Christoffer M Ness — Dato: 2024-02-15 — Identifikasjon: bankID Olsen, Christoffer M Ness

Navn: Arstad, Marta — Dato: 2024-02-15 — Identifikasjon: bankID Arstad, Marta

Navn: Schreuder, John Andre — Dato: 2024-02-15 — Identifikasjon: bankID Schreuder, John Andre

Navn: Johansen, Jørgen Julius — Dato: 2024-02-19 — Identifikasjon: bankID Johansen, Jørgen Julius

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Eventyrlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eventyrlia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 249 014. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 19. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Wirum, Anne Grethe *Norwegian BankID*	02/19/2024 21:44:30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.03.25
Vår ref.: 5035 / 24
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	24	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	5035 Eventyrlia Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	HEKTNERHAGAN 174, 2008 FJERDINGBY	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Christina Skjevik	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 18.03.25: kr 2 427,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	1 798	1 798	1 798	1 798	1 798	1 798
Stipulerte avdrag	500	500	500	500	500	500
Stipulerte rentekostnader	129	129	129	129	129	129
Total	2 427	2 427	2 427	2 427	2 427	2 427

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,40% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	824 375	23 074	12.07.21 - 30.06.28

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,40% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	824 375	12.07.21 - 30.06.28

Selskap og eiendom

Selskap 5035 Eventyrlia Boligsameie (orgnr. 921145330)

Antall enheter 30
Styrets e-post eventyrliahektnerasen@gmail.com
Styreleder Jørgen Julius Johansen (90186120)
Forsikring Sparebank 1 Østlandet (Polise 20741004)

Festet tomt
Gnr/Bnr 92/156
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 23 075,00	**Andre inntekter**	kr 12,00
Formue	kr 9 379,00	**Utgifter**	kr 1 972,00

Merknader

Låneopptak 1 500 000 for maleprosjekt. Balkongtillegg kreves inn etter avtale med styret i løpet av 2021

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Hektnerhagan 174, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 781 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172
Navn	Reguleringsplan for Hektneråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/231/172_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 720 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 62 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	219
Navn	Hektneråsen sør
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

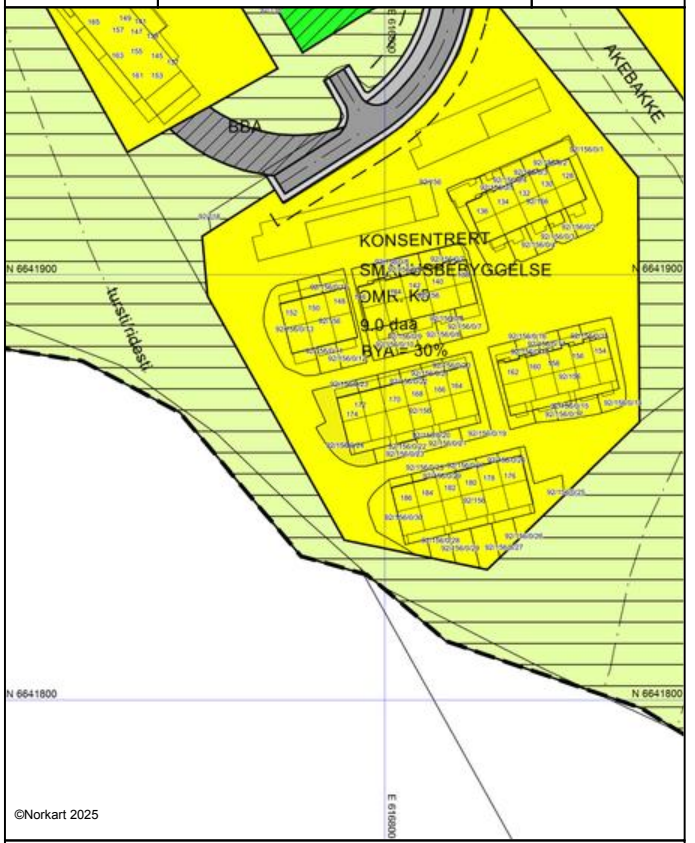
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/156/0/24
Adresse: Hektnerhagan 174
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0109/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hektnerhagan 174 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 92, bnr 156, snr 24 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no