

Myrvollkroken 20



Velkommen til

Myrvollkroken 20



Salgsoppgaven produsert 18. september 2023

Hektneråsen/Smestad

Innholdsrikt rekkehus fra 2022 med familievennlig beliggenhet!
Garasjeplass m/lader - Terrasse - Vannbåren oppvarming

Prisantydning	6 950 000,-
Omkostninger	171 092,-
Totalpris	7 121 092,-
Fellesutgifter	1 754,-
P-ROM	131 m²
Bruksareal	134 m²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	60.5 kvm, eiet
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no




20



Kort fortalt

Velkommen til Myrvollkroken 20, presentert av Malin Goa i Nordvik Lillestrøm! Dette er en innholdsrik rekkehusleilighet med en super beliggenhet på Hektneråsen! Boligen sto ny i 2022, og har en familievennlig og praktisk planløsning. I 1. etasje finner du åpen stue-/kjøkkenløsning samt bad, og 2. etasje rommer bad og fire soverom. I tillegg er det godt med oppbevaringsplass i både innvendige og utvendige boder. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt terrasse. Det disponeres garasje med elbillader.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Hektneråsen, med gangavstand til skole, barnehager og bussholdeplass.

Verdt å merke seg:

- Rekkehus over to plan
- Garasjeplass m/lader
- Sørvestvendt terrasse
- To kjellerboder
- Walk in-closet fra hovedsoverom

Arealer og innhold

Bruksareal	134 kvm
Primærom	131 kvm
Sekundærrom	3 kvm

Beskrivelse

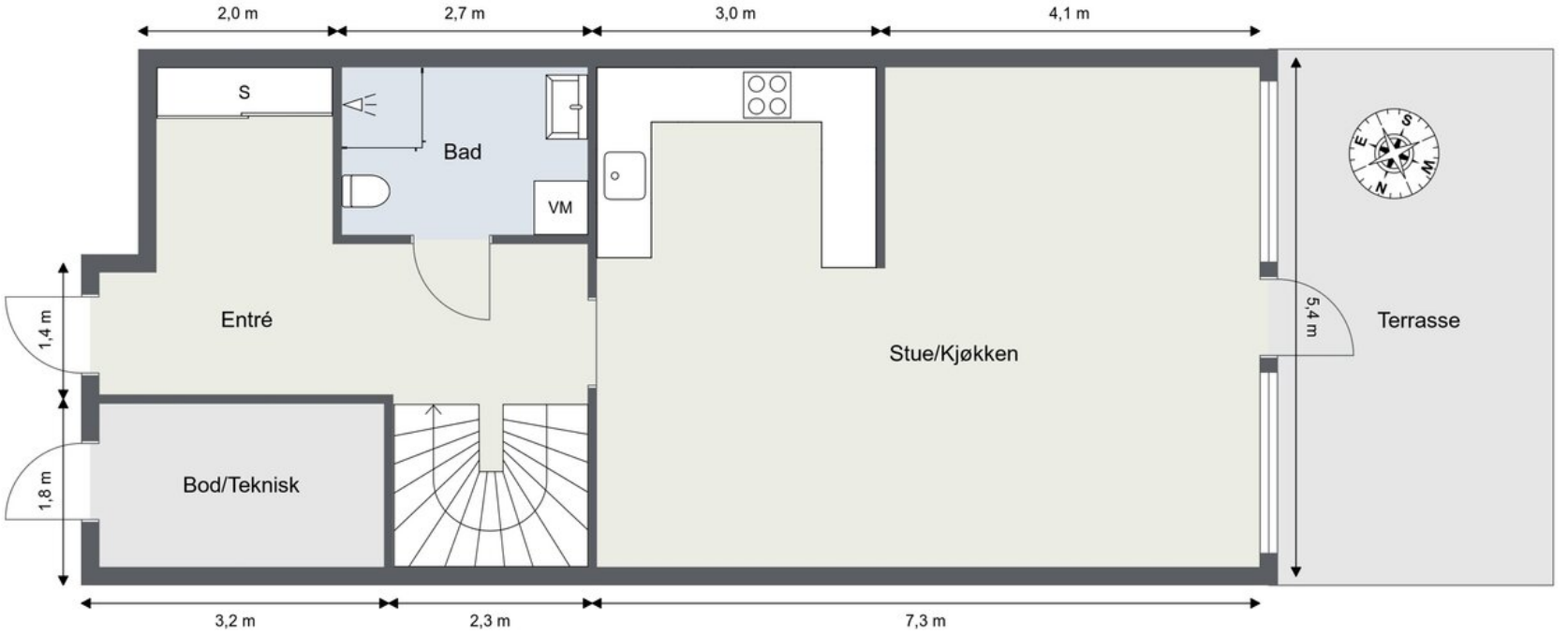
Rekkehus
Bruksareal
1. etasje: 63 kvm
2. etasje: 71 kvm
Primærrom
1. etasje: 63 kvm Entré, bad, stue/kjøkken
2. etasje: 68 kvm Gang, fire soverom, bad
Sekundærrom
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 3 kvm Bod



DALBECK TAKST

Myrvollkroken 20

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.





















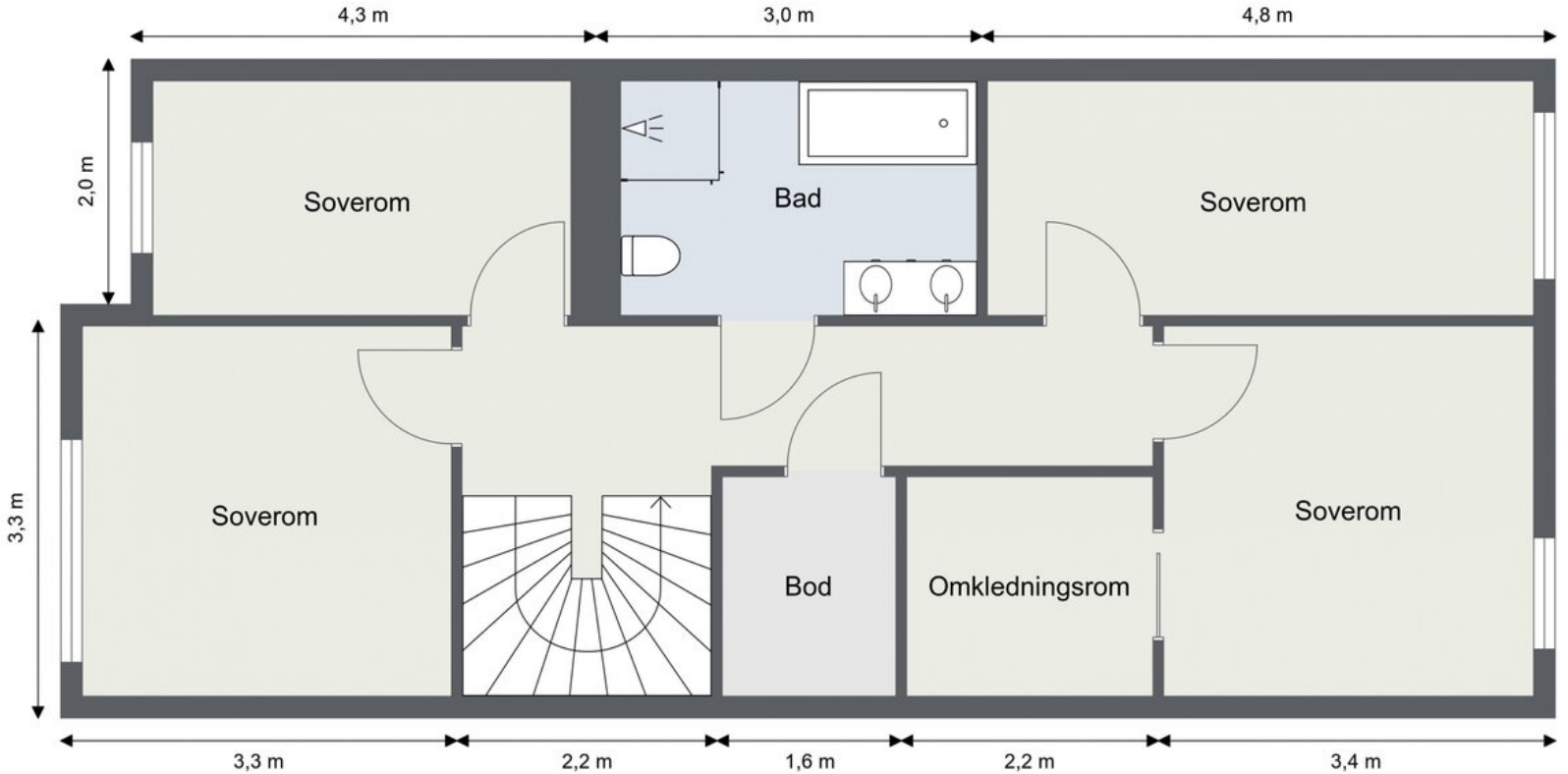

SAMSUNG



DALBECK TAKST

Myrvollkroken 20

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



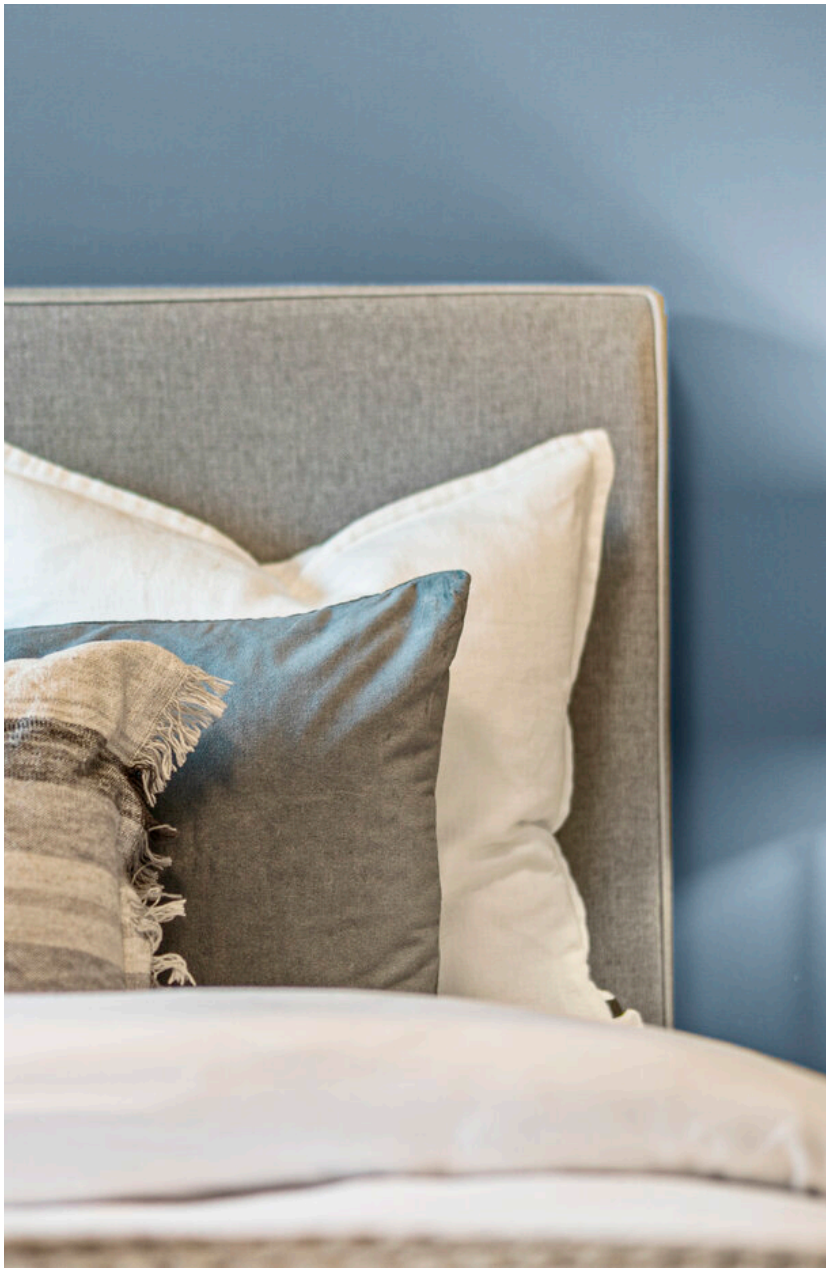


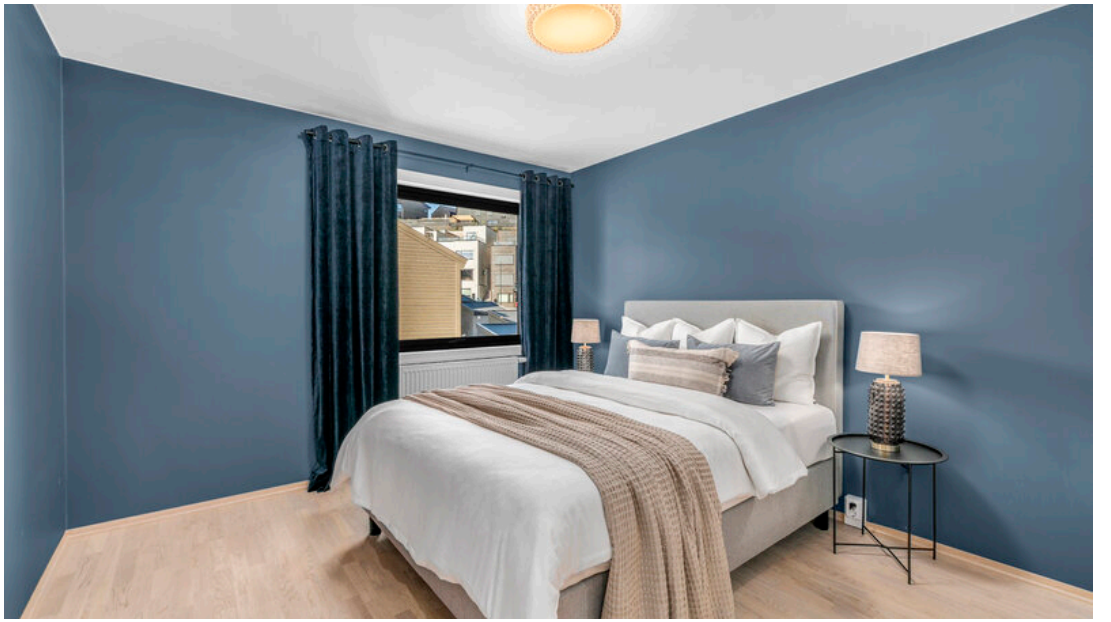


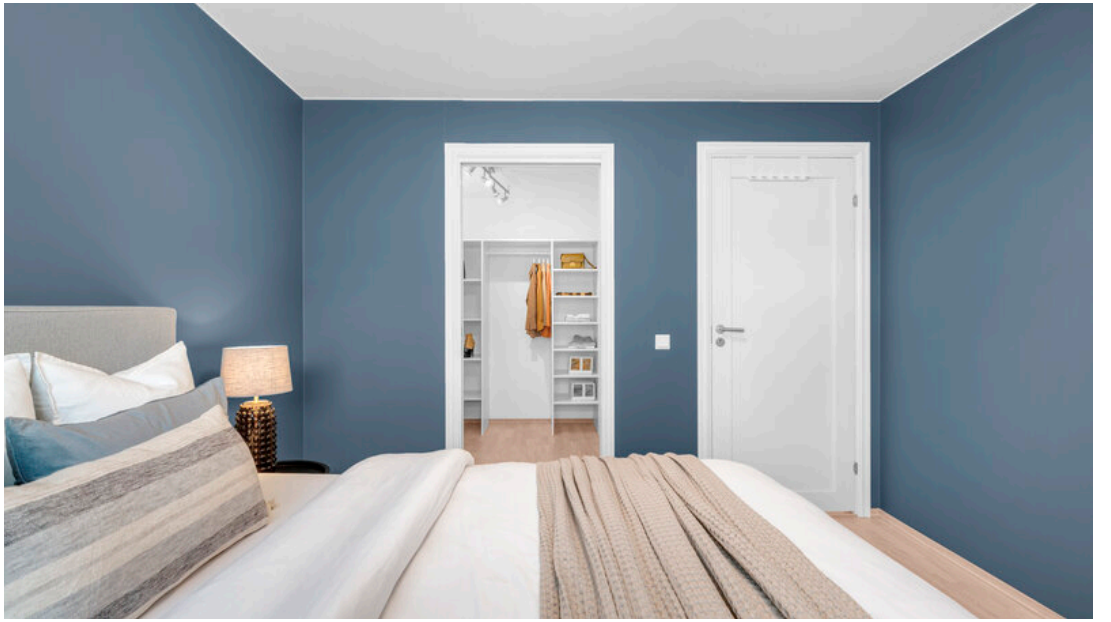






















Informasjon

Myrvollkroken 20

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
60-0478/23

Adresse
Myrvollkroken 20 2008 FJERDINGBY

Matrikkel
Gnr 96, bnr 373, snr 48 i Rælingen kommune

Selger
Saira Zia

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)
---
6 790 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
169 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
171 092,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
181 492,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
6 961 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
6 971 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 1 754,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer drift, reparasjoner og vedlikehold, felles forsikringer, lønnskostnader, forretningsførsel mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Bod: kr 75
- Felleskostnader: kr 1 529
- Garasjeplass: kr 150

Objekttype
Rekkehus

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Smestadtunet Boligsameie
Org. nr: 928503763

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI BBL.
- Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Velavgiften betales via felleskostnadene.
- Sameiet har ikke tatt opp noe felles lån.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2023:
STYRETS ARBEID
Siden stiftelsesmøtet har styret avholdt 12 ordinære møter og en rekke dialogmøter digitalt. Styret har behandlet saker som:
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Brannvernsregler og trivselstiltak.
- Forsikringssaker
- Brøyteavtale

Av andre større saker kan nevnes:
- Generelt vedlikehold
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Kurs – møter
- Overtagelsesbefaring
- Gjennomgang av alle forhold knyttet til problemer og utfordringer med et nybyggeprosjekt
- Beboermøter
- Info
- Underutvalg
- Dugnad
- Bomiljø – trafikkforhold(herunder parkering, hastighet m.m.)

Areal

P-rom: 131 kvm, BRA: 134 kvm
Rekkehus

Bruksareal

Primærrom
1. etasje (63 kvm): Entré, bad, stue/kjøkken
2. etasje (68 kvm): Gang, fire soverom, bad

Sekundærrom
2. etasje (3 kvm): Bod

Antall soverom

4

Antall bad

2

Byggeår
2022

Etasje
2

Takstmann
Dalbeck Takst AS;

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.09.2023.
Bygning:
Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Vinduer:
3-lags vinduer produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand

Balkong/terrasse:
Sørvestvendt terrasse på ca 16m2 med utgang fra stue, fremstår i god stand.

VVS-installasjoner:
Varmesentralanlegget var nytt i 2022
Boligen er koblet til Flexit EcoNordic WH4 som er en inneklimasentral som har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann varmepumpe til tappevann og vannbåren varme
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Rør i rør system med teknisk skap på badi 1.etasje. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Sentralen er plassert i utvendig bod/teknisk rom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2022
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ingen

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Ingen

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. easee lader

Energimerking

A - gul

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er koblet til Flexit EcoNordic WH4 som er en luft til vann varmesentral som varmer opp vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje og bad i 2.etasje. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. kr. 300-500 per måned (eksl. nettleie).

Faktura for elbillading kommer utenom. Dette har ligget på ca. kr. 1 000 per måned.

Innhold

Rekkehus over to plan som inneholder:
1. etasje BRA/P-rom 63/63 m^2. Entré, bad, stue/kjøkken
2. etasje BRA/P-rom 71/68 m^2. Gang, fire soverom, bad
I tillegg er det inngang til en bod i 2. etasje, på 3 m^2.

Videre disponeres:
- 2 kjellerboder på henholdsvis 11 m^2 g 6,5 m^2
- Fast garasjeplass i felles garasjekjeller med elbillader

Standard

1. ETASJE
Entré:
Boligen har et innbydende inngangsparti via svalgang. Her ute er det plass til å sette stoler og bord. Ved ytterdøren er det også inngang til en utvendig sportsbod med ekstra lagringsplass. Vel inne i entréen er det plass til yttertøy og sko i en smart og romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Stue og kjøkken er i åpen og sosial planløsning, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofa, tv-bord og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en herlig sørvestvendt terrasse på 16 m^2! Her ute er det god plass til sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med mye benk- og skapplass! Innredningen har glatte fronter, samt nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og platetopp.

Bad:
Delikat baderom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, samt malt slett himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskuffer, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen er det inngang til en lys gang. Herfra er det tilgang til et bad, samt fire soverom. Fra gangen er det i tillegg inngang til en praktisk innvendig bod med mye lagringsplass.

Fire soverom:
Etasjen rommer fire soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det inngang til en innvendig bod benyttet som omkledningsrom. De øvrige soverommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bad:
Også denne etasjen har et pent bad fra byggeår. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt malt slett himling. Videre er baderommet utstyrt med dobbelservant med underskuffer, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

Gulv: Fliser i entré og på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Beskrivelse av nærområdet

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. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, skøytebane, idrettshall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, klatrevegg, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen er blant de populære turdestinasjonene i området og passer for både store og små.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Smestad skole og ligger ca. 7 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hver halvtime utover dagen. Med bil tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 11 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Espira Tristilbakken (prioritert tildeling av barnehageplass, men ingen garanti for plass), FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Tomtestørrelse

60.5 kvm

Beskrivelse av tomt

Felles tomt i godt etablert boligområdet hovedsaklig med ny småhusbebyggelse. Asfalterte internveier. Uteområde med plen og beplantning.

Parkering

Boligen disponerer fast garasjeplass i felles garasjekjeller med elbillader.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side 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!

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Adgang til utleie
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier 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 seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Forretningsfører
Bori BBL - Firmapost

Sikringsfond
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesformue
Kr 6 908,-

Andel felles formue per dato
31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 370 252. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 364 222.
Se sameiets årsregnskap for 2022, samt budsjett for 2023 vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 9 483,-

Kommunale avgifter år
2023

Informasjon kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsgebyr samt renovasjon.

Fakturert beløp i 2022:
Avløp 3 019,00 kr
Renovasjon 3 074,27 kr
Vann 2 754,44 kr
Sum 8 847,71 kr

Eiendomsskatt år
2023

Informasjon eiendomsskatt
Det er per september 2023 ikke vedtatt eiendomsskatt i Rælingen kommune.

Informasjon formuesverdi
Eiendommen er fra 2022, og det er derfor ikke mulig å hente ut formuesverdi for 2021 fra Skatteetatens hjemmeside.
Ta kontakt med Skatteetaten for mer informasjon.

Navn velforening
Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Velavgiften betales via felleskostnadene.

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

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer SP3776539.1.5

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner:
Myrvold sør, del av gnr.96, bnr.7 m.fl.
Smestad Vest, del av gnr. 96 bnr. 1 m.fl.
Del av Nedre Rælingsveg – Undergang ved Myrvold Sør.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033
- Delareal 15 068 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ferdigattest brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus i Myrvollkroken 20 datert 08.05.23.

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.

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

3027/96/373/48:
15.01.1930 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om grustak
Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne

registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 103932 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10 B 21/1957
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk B 21/1957
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1963 - Dokumentnr: 101411 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn
Bestemmelse om avståelse av veggrunn . Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1974 - Dokumentnr: 102574 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:48. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589049 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:73. Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:97 Bnr:33.
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1026589 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:7. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292550 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om bebyggelse og beplantning. Bestemmelse om adkomstrett. Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2019 - Dokumentnr: 1210250 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Myrvold Sør Vel
Org.nr: 922 751 625
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373. Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2021 - Dokumentnr: 1563334 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rettighetshaver allmennheten. Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2021 - Dokumentnr: 1402063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1393/81771

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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 til: sebastian@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 412 34 540.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Lamper

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Brev fra forretningsfører
- Generalforsamling 2023 og protokoll
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
- Byggemeldte tegninger
- Energiattest

Følgende kan fås ved henvendelse til megler:

- Servitutter
- Seksjonering
- Grunnkart

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,8 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 000,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 524,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2023

Ansvarlig 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

Myrvollkroken 20

Myrvollkroken 20

Nabolaget Smestad - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 300 elever	**3 min** 0.3 km
Fjerdingby skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	**4 min** 2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 291 elever, 11 klasser	**5 min** 3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**5 min** 3.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**11 min** 8 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**6 min**

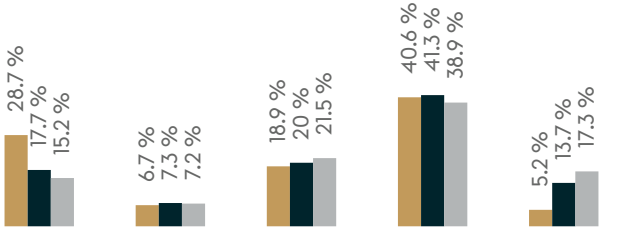
Offentlig transport

Smestad skole Linje 350	**3 min** 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	**8 min** 6.4 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**28 min** 25.6 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Smestadtoppen barnehage 82 barn, 5 avdelinger	**2 min** 0.2 km
Hektneråsen FUS barnehage 100 barn, 4 avdelinger	**7 min** 0.6 km
Espira Tristilbakken barnehage... 6 avdelinger	**12 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 384	912
Rælingen kommune	18 161	7 845
Norge	5 328 198	2 398 736

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	5 min
Smestad lekeplass	9 min
SATS Lillestrøm	8 min
Fresh Fitness Lillestrøm	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 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2018

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Oppdragsnr.
60-0478/23

Selger 1 navn
Saira Zia

Gateadresse
Myrvollkroken 20

Poststed
FJERDINGBY

Postnr
2008

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 60-0478/23

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: easee lader

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 60-0478/23

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 60-0478/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0478/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saira Zia	5b5c57bd21801fc736446f61 7ad1d4b8574267f5	16.09.2023 21:43:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0478/23

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

nets

Tilstandsrapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Myrvollkroken 20
2008 Fjerdingby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
21	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 13/09/2023

Darres gate 10
Oslo 0175
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 373
Hjemmelshaver:	Saira Zia
Tomt:	11704 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.09.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Felles tomt i godt etablert boligområdet hovedsaklig med ny småhusbebyggelse. Asfalterte internveier. Uteområde med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein

©dbare.com

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Seeiendom.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré og på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©dbare.com

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1. Etasje	63		63	69
2. Etasje	68	3	71	78
Sum bygning	131	3	134	147

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Bod/Teknisk rom		6	6	
Sum bygning(er)		6	6	

P-ROM:

Entré, Soverom, Bad, Stue/Kjøkken, Omkledningsrom

S-ROM:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. BTA er skjønnsmessig beregnet i ettertid. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponer også to kjellerboder på henholdsvis ca 11 og 6,5m2

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer fast garasjeplass i felles garasjekjeller med elbillader.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

13/09/2023



Sivert Dalen

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

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

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig fra loftluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Uinnredet loft med tilgang fra loftsluke i gang i 2.etasje. Loftet er kun undersøkt fra loftsluke grunnet manglende gulv på loft, ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på ca 16m2 med utgang fra stue, fremstår i god stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår med fliser på vegg og malt slett himling. Overflatene fremstår i god stand. Servant med underskuffer, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke hullborret fra tilstøtende rom da boligen er ny og garanti fortsatt gjelder.

Merknader:

7.2 Bad 2.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad fra byggeår med fliser på vegg og malt slett himling. Overflatene fremstår i god stand. Dobbelservant med underskuffer, vegghengt toalett badekar og dusjhjørne.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke hullborret fra tilstøtende rom da boligen er ny og garanti fortsatt gjelder.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand. Glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system med teknisk skap på badi 1.etasje. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Boligen er koblet til Flexit EcoNordic WH4 som er en luft til vann varmesentral som varmer opp tappevannet. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen er koblet til Flexit EcoNordic WH4 som er en luft til vann varmesentral som varmer opp vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje og bad i 2.etasje. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er koblet til Flexit EcoNordic WH4 som er en inneklimasentral som har integrert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og luft/vann varmepumpe til tappevann og vannbåren varme.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Sentralen er plassert i utvendig bod/teknisk rom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2022
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

www.bmtf.no

Takstmannens vurdering ved TG2:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

www.bmtf.no

Forretningsførerinformasjon

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

Generert 12.09.23
Vår ref.: 5147 / 48

Boligopplysninger

seksjon	48	**Bnr**	
Boligselskap	5147 SMESTADTUNET BOLIGSAMEIE	**Etasje**	1.etg
Adresse	Myrvollkroken 20, 2008 FJERDINGBY	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Husnain Tahir, Saira Zia	**Byggetype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 12.09.23: kr 1 754,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2023-09	2023-10	2023-11	2023-12	2024-01	2024-02
Bod	75	75	75	75	75	75
Felleskostnader	1 529	1 529	1 529	1 529	1 529	1 529
Garasjeplass	150	150	150	150	150	150
Total	1 754	1 754	1 754	1 754	1 754	1 754

Fellesgjeld

ingen fellesgjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5147 SMESTADTUNET BOLIGSAMEIE (orgnr. 928503763)
Antall enheter	67
Styrets e-post	smestadtunet@borimail.no
Styreleder	Thor-Arne Opdahl Sandli (97005251)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP3776539.1.5)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	96/373
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.
Ansiennitet	ingen

Skattemelding 2022

Gjeld	kr 0	**Andre inntekter**	kr 2
Formue	kr 6 908	**Utgifter**	kr 8

Merknader

S.nr. 5147

Årsmøte 9.mai 2023

Smestadtunet Boligsameie

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Smestadtunet Boligsameie avholdes 9.mai 2023
Kl. 18:00, sted Smedstad Grendehus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Godkjennelse av innkalling og saksliste

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I styret for Smestadtunet Boligsameie:

Styeleder: Thor-Arne Opdahl Sandli
Styemedlem: Øyvind Øverli
Styemedlem: Andrew Suhanthakumar
Varamedlem: Brede Gundersen
Varamedlem: Magnus Bergskaug

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 9. MAI 2023.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2022
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022
A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Forslag om årlig conteinerbestilling i forbindelse med vårdugnad slik at beboere enklere både kan gjøre opprydding og kan kvitte seg med søppel. Forslagstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det ikke skal behandles av årsmøtet, men heller av styret. På den måten kan man best sikre at vedtaket er i tråd med behovet, og ikke at man er bundet opp av årsmøtet uansett.

B) Forslag om styrets sammensetning. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styret skal ha kjønnskvotering på minimum 25% av plassene. Forslagstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets forslag til innstilling. Styret støtter ikke forslaget da styret mener det ikke er behov for å utvide antall plasser opp mot arbeidsmengde. Videre anser styret kjønnskvotering som ikke hensiktsmessig grunnet felles avstemming av nye styremedlemmer.

C) Det skal komme et informasjonsskriv til seksjonseierne kvartalsvis. Forslagsstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets innstilling. Styret anser dette som lite hensiktsmessig da BORI sin nye boligportal vil inneholde en rekke funksjoner hvor seksjonseierne selv kan gå inn og følge med på det som skjer. Styret vil uansett alltid informere seksjonseierne ved endringer og annen informasjon man anser som viktig.

D) Styret skal svare på henvendelser senest 7 dager etter at det er innsendt. Forslagsstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets innstilling. Styret mener at forslaget begrenser styrets handlefrihet og mulighet til å innhente relevant informasjon eller annen nødvendig fagkompetanse for å kunne svare ut. Styret har praktisert en bekreftelse på at mail er mottatt, for så å behandle saker på kommende styremøte. I ytterste konsekvens kan forslaget føre til at styret må ha ukentlige styremøter.

E) Fartsdump og skilt. Styret skal gå i dialog med Rælingen kommune om å få satt opp fartsdumper og skilt på den kommunale veien opp da hastigheten på enkelte sjåfører er svært høy. Forslagsstiller Terese Hansen og Robin Mattson

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og inngår en dialog med Rælingen kommune.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1år

Smestadtunet Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thor-Arne Opdahl Sandli	(valgt for 2 år)
Styremedlem	Øyvind Øverli	(valgt for 2 år)
Styremedlem	Andrew Suhanthakumar	(valgt for 1 år)

Varamedlemmer til styret:

Brede Gundersen	(valgt for 1 år)
Magnus Bergskaug	(valgt for 1 år)

SELSKAPSINFORMASJON

Smestadtunet Boligsameie ble stiftet 08.11.2021 og har organisasjonsnummer 928.503.763.

Sameiet består av 58 boligseksjoner. I tillegg er det 9 næringsseksjoner, som består av boder og parkering.

Eiendommen har gnr 96 bnr 373 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden stiftelsesmøtet har styret avholdt 12 ordinære møter og en rekke dialogmøter digitalt. Styret har behandlet saker som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Brannvernsregler og trivselstiltak.
- Forsikringssaker
- Brøyteavtale

Av andre større saker kan nevnes:

- Generelt vedlikehold
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Kurs – møter
- Overtagelsesbefaring
- Gjennomgang av alle forhold knyttet til problemer og utfordringer med et nybyggeprosjekt

- Beboermøter
- Info
- Underutvalg
- Dugnad

- Bomiljø – trafikkforhold(herunder parkering, hastighet m.m.)

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 25.april 2023

Smestadtunet Boligsameie

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2022

Smestadtunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	406 044	0	90 000	840 000
Annen driftsinntekt	2	224 207	0	290 000	290 000
Sum driftsinntekter		**630 251**	**0**	**380 000**	**1 130 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	66 178	66 178
Konsulenttjenester	4	52 087	0	112 000	112 000
Rep og vedlikehold	5	0	0	120 000	120 000
Forsikringer		135 158	0	261 000	261 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		7 785	0	0	0
Energi og fyring		45 091	0	30 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		9 919	0	0	0
Driftskostnader	6	4 700	0	166 600	166 600
Andre driftskostnader	7	4 752	0	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**259 491**	**0**	**765 778**	**765 778**
Driftsresultat før finansposter		**370 760**	**0**	**-385 778**	**364 222**
Finansielle poster					
Finansinntekt		233	0	0	0
Finanskostnad		741	0	0	0
Sum finansposter		**-508**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**370 252**	**0**	**-385 778**	**364 222**
Overført til annen egenkapital	9	370 252	0	0	0
Sum disponering		**370 252**	**0**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2022

Smestadtunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		62 505	0
Kundefordringer	8	15 330	0
Andre fordringer	8	23 469	0
Sum fordringer		101 304	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		352 099	0
Sum omløpsmidler		**453 404**	**0**
SUM EIENDELER		**453 404**	**0**

Balanse 31.12.2022

Smestadtunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	370 252	0
Sum egenkapital		**370 252**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	10	83 151	0
Sum kortsiktig gjeld		83 151	0
Sum gjeld		**83 151**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**453 404**	**0**

Smestadtunet Boligsameie

Thor-Arne Opdahl Sandli	Øyvind Øverli	Andrew Suhanthakumar
Styrets leder	Styremedlem	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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	150	0	0	0
Garasjer	41 640	0	90 000	90 000
Generelle felleskostnader	364 254	0	0	750 000
Sum felleskostnader	**406 044**	**0**	**90 000**	**840 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	224 207	0	290 000	290 000
Sum andre driftsinntekter	**224 207**	**0**	**290 000**	**290 000**

Andre inntekter består av innbetalt oppstartskapital, innbetalinger for boder og innbetalinger i forbindelse med El-billading.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	58 000	58 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	8 178	8 178
Sum lønnskostnader	**0**	**0**	**66 178**	**66 178**

Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er derfor ikke utbetalt noe styrehonorar i perioden 2021/2022.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	52 087	0	106 000	106 000
Revisjon	0	0	6 000	6 000
Sum konsulenttjenester	**52 087**	**0**	**112 000**	**112 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	20 000	20 000
Elektro	0	0	10 000	10 000
Garasjer	0	0	30 000	30 000
Heis	0	0	30 000	30 000
Utvendig anlegg	0	0	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**0**	**0**	**120 000**	**120 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sameie/velforening	4 700	0	17 400	17 400
Søppeltømming / container	0	0	10 000	10 000
Vaktmester	0	0	139 200	139 200
Sum driftskostnader	**4 700**	**0**	**166 600**	**166 600**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	2 250	0	0	0
Generalforsamling	0	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	2 000
Sum kontorkostnader	**2 250**	**0**	**7 000**	**7 000**
Bank og kortgebyrer	2 502	0	3 000	3 000
Sum andre kontorkostnader	**2 502**	**0**	**3 000**	**3 000**
Sum andre driftskostnader	**4 752**	**0**	**10 000**	**10 000**

Note 8 Fordringer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kundefordringer	**15 330**	**0**
Andre kortsiktige fordringer	23 469	0
Andre fordringer	**23 469**	**0**
Sum fordringer	**38 799**	**0**

Andre kortsiktige fordringer består av kreditnotaer fra leverandører som er uoppgjorte pr 31.12.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	370 252	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	370 252	0
Annen egenkapital 31.12	370 252	0
Sum egenkapital 31.12	**370 252**	**0**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	36 296	0
Annen kortsiktig gjeld	46 855	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**83 151**	**0**

Annen kortsiktig gjeld er påløpt honorar for forretningsførsel for 3. og 4. kvartal og en mottatt, senere kreditert faktura, referert i note 8.

Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	370 252	0
B. Årets endring i arbeidskapital	370 252	0
C. Arbeidskapital 31.12	**370 252**	**0**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	453 404	0
- Kortsiktig gjeld	83 151	0
= Arbeidskapital 31.12	**370 252**	**0**

P R O T O K O L L

Fra ordinært årsmøte i Smestadtunet Boligsameie avholdes 9.mai 2023
Kl. 18:00, sted Smedstad Grendehus

Møtet ble åpnet av:

Fra forretningsfører BORI møtte: Jan Espen Gjerde

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Thor-Arne Opdahl Sandli

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede var 28 seksjonseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 1 med fullmakt. Til sammen 29 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Jan Espen Gjerde valgt til sekretær.

Kai Håkon Wilhelmsen og Stian Kroken til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2022**

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapitalen

Vedtak:Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Styrehonoraret foreslås til kr 100 000,- til styrets fordeling.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER:

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om årlig conteinerbestilling i forbindelse med vårdugnad slik at beboere enklere både kan gjøre opprydding og kan kvitte seg med søppel. Forslagstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det ikke skal behandles av årsmøtet, men heller av styret. På den måten kan man best sikre at vedtaket er i tråd med behovet, og ikke at man er bundet opp av årsmøtet uansett.

Vedtak: Ikke vedtatt

B) Forslag om styrets sammensetning. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styret skal ha kjønnskvotering på minimum 25% av plassene. Forslagstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets forslag til innstilling. Styret støtter ikke forslaget da styret mener det ikke er behov for å utvide antall plasser opp mot arbeidsmengde. Videre anser styret kjønnskvotering som ikke hensiktsmessig grunnet felles avstemming av nye styremedlemmer.

Vedtak: Ikke vedtatt

C) Det skal komme et informasjonsskriv til seksjonseierne kvartalsvis. Forslagsstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets innstilling. Styret anser dette som lite hensiktsmessig da BORI sin nye boligportal vil inneholde en rekke funksjoner hvor seksjonseierne selv kan gå inn og følge med på det som skjer. Styret vil uansett alltid informere seksjonseierne ved endringer og annen informasjon man anser som viktig.

Vedtak: Ikke vedtatt

D) Styret skal svare på henvendelser senest 7 dager etter at det er innsendt. Forslagsstiller Charlotte Arnesen og Jeanette Sjetne

Styrets innstilling: Styrets innstilling. Styret mener at forslaget begrenser styrets handlefrihet og mulighet til å innhente relevant informasjon eller annen nødvendig fagkompetanse for å kunne svare ut. Styret har praktisert en bekreftelse på at mail er mottatt, for så å behandle saker på kommende styremøte. I ytterste konsekvens kan forslaget føre til at styret må ha ukentlige styremøter.

Vedtak: Ikke vedtatt

E) Fartsdump og skilt. Styret skal gå i dialog med Rælingen kommune om å få satt opp fartsdumper og skilt på den kommunale veien opp da hastigheten på enkelte sjåfører er svært høy. Forslagsstiller Terese Hansen og Robin Mattson

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og inngår en dialog med Rælingen kommune.

.

Vedtak: Vedtatt

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlem for 2 år

Valgt ble: Jeanette Sjetne

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Sahar Benyaghoub og Thomas Berg Gamst

Protokollen undertegnes av:

Thor-Arne Sandli (s) møteleder	Jan Espen Gjerde (s) sekretær
Kai Håkon Wilhelmsen (s) protokollvitne	Stian Kroken (s) protokollvitne

VED VALGENE PÅ ÅRSMØTET OG VED KONSTITUERING FIKK STYRET FØLGENDE SAMMENSETNING:

Styreleder:	Thor-Arne Sandli
Styremedlem:	Øyvind Øverli
Styremedlem:	Jeanette Sjetne
Varamedlem:	Sahar Benyaghoub
Varamedlem:	Thomas Berg Gamst

V E D T E K T E R

for

Smestadtunet Boligsameie
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet ……..

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Sameiets navn er Smestadtunet Boligsameie

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune,
Under bygget etableres egen parkeringskjeller med 50 parkeringsplasser og 29boder. 44 av parkeringsplassene og 22 av bodene i parkeringskjeller organiseres som tilleggsdel til seksjon. Resterende 6 p-plasser og 3 boder organiseres som egne næringsseksjoner (N-59 til 67). Disse kan kun omsettes til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameie.
Noen av parkeringsplassene er HC -plasser, jfr. p. 2-2. Dette gjelder og p-plasser organisert som næringsseksjon. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting/seksjonering, senere er det styret som forvalter næringsseksjonen.

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.

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

Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter vedtatt 12.02.2018. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter antall boligseksjoner.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier 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.

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

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

Næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i eierseksjonsameiet.
Selges boligseksjonen skal næringsseksjonen også selges.

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret stiller en HC plass til disposisjon. 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 seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes 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 alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og uteareales som sameieren har enerett til å benytte. I tillegg kommer luft til vann varmeanlegg i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal behandles med fargekode fastsatt i FVD.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

Parkeringskjeller inngår under felles vedlikeholdsansvar.

4-3 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjoner er ikke med i fordelingsbrøken for felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseier 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 årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer , o.l.

(3) Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold Sør Vel) betales via felleskostnadene til sameiet.

(4) Ved ekstra parkeringsplass belastes det en ekstra driftskostnader fastsatt av styret. Kostnaden skal gjenspeile driftskostnader for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

(5) Ved trinnvis ferdigstillelse av prosjektet hefter utbygger kun felleskostnader for boliger som er ferdigstilt. Frem til overtagelse av disse seksjonen hefter utbygger kun for faktiske kostnader ovenfor sameiet.

(6) Tv-internett fordeles likt mellom boligseksjonene.

(7) For parkering i p-kjeller inklusive p-plasser organisert som næringsseksjon belastes et beløp fastsatt av styret per p-plass. Kostnad skal gjenspeile faktisk kostnad for drift av p-kjeller. Typisk kr 100,- til kr 200,- per mnd. Bod organisert som næringsseksjon belastes til hver tid halvparten av avgift for p-plass

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) 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 årsmøtet. 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.

(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 seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet 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 seksjonseiere 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. Kun boligseksjoner har stemmerett ved årsmøtet.

(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.

8-10 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.

8-11 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 avtale med forretningsfører ,drift o.l

---

Offentlig informasjon

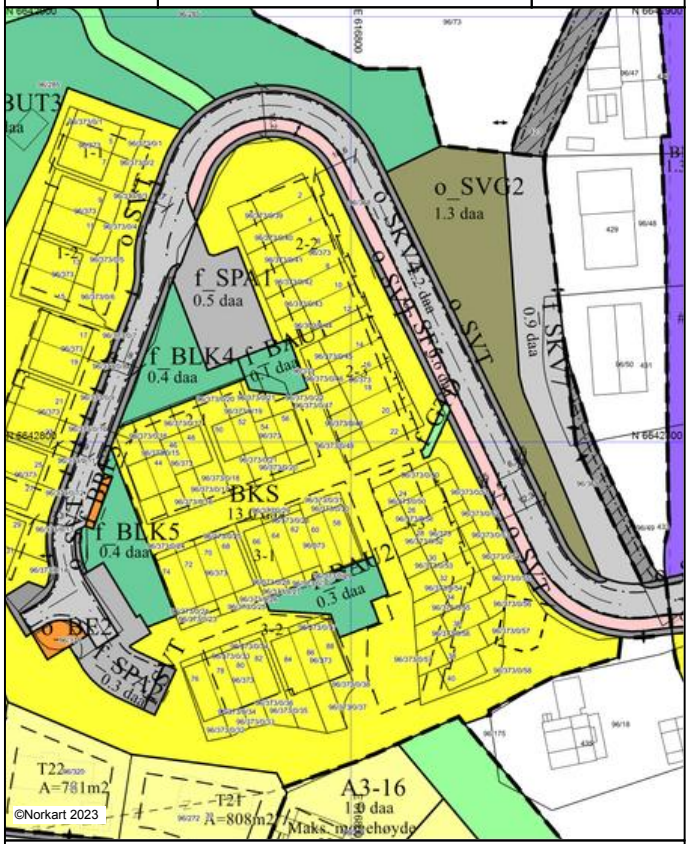
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/373/0/48
Adresse: Myrvollkroken 20
Utskriftsdato: 12.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



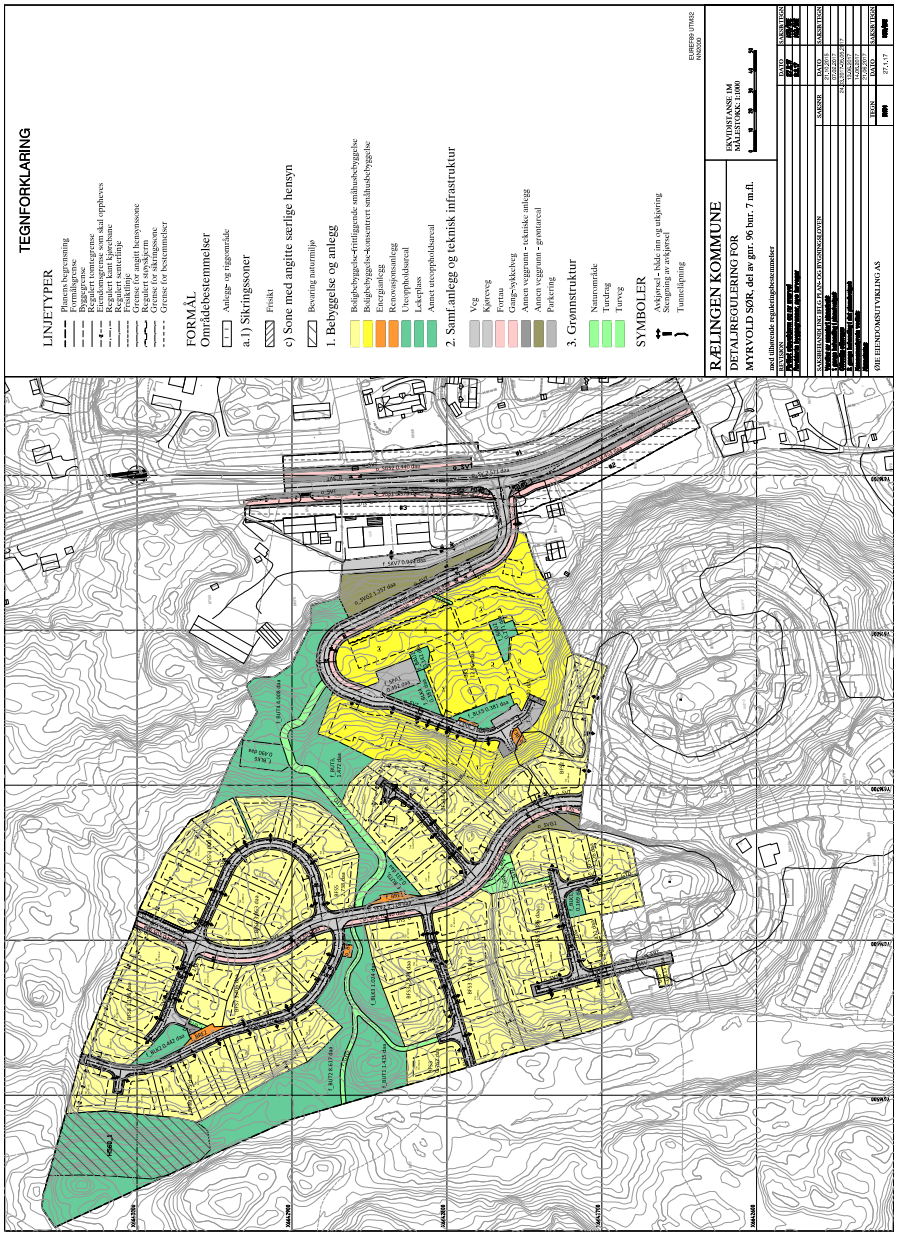
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turdrag
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde


TEGNFORKLARING
LINJETYPER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Eiendomsgrense som skal opprettes
Regulert kant kjørebane
Regulert fortauskant
Frisiktlinje
Grense for angitt hensynssone
Grense for bestemmelser
Grense (for sikringssone
Grense for bestemmelser
FORMÅL
Områdebestemmelser
Anlegg- og riggområde
a. 1) Sikringssoner
Frisikt
c) Sone med angitte særlige hensyn
Bevaring naturmiljø
1. Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal
2. Samf.anlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Kjørevei
Fortau
Gang-sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
3. Grønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
SYMBOLER
Avkjørsel - tilkkl inn og utkjørsl
Stengning av avkjørsel
Tunnelåpning
RÆLINGEN KOMMUNE
DETALJREGULERING FOR
MYRVOLD SØR, del av gnr. 96 bnr. 7 m.fl.
med tilhørende reguleringsbestemmelser
PLANFORSLAG
Revidert forslag etter off. ettersyn
Revidert forslag etter off. ettersyn
ENDRINGER
ENDRET
DATO
SIGN
TEGNET
DATO
SIGN
KONTROLLERT
DATO
SIGN
GODKJENT
DATO
SIGN
ARK.NR.
SAKSNR.
EIENDOM
GBNR/BNR/FNR/SNR
PLANID
DATO
SIGN
SAKSBEH
DATO
SIGN
GODKJENT
DATO
SIGN
SAKSBEHANDLER AS-BYGGINGSSJEFEN
SAKSBEH
DATO
SIGN
Tegnforklaring og generell
Rælingen kommune
Myrvoll Utvikling AS
Myrvoll Utvikling AS
Myrvoll Utvikling AS

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndleggingsgrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Tegnforklaring

Saksbehandling:	Dato:
Vedtak av kommunal planstrategi	17.06.2020
Varsel om planoppstart (kunngjøring)	23.06.2020
Vedtak av planprogram	28.10.2020
Førstegangsbehandling av planen	09.03.2022
Offentlig ettersyn	26.03.2022 - 16.05.2022
Vedtak i kommunestyret	15.02.2023

PBL § 11-7 fra 2008

1. Bebyggelse og anlegg

Nåværende *Framtidig*

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Næringsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Bane

3. Grønnstruktur

- Friområde
- Naturområde
- Turdrag

5a. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Småbåthavn
- Drikkevann

Hensynssoner

Nåværende *Framtidig*

- Angitt hensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Sikringsone/gjennomføringsone

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Riksveger
- Fylkesveger
- Kommunale veger
- Private veger

Juridisk bindende linjer

- Markagrense
- 100-meterssone
- Turveg/turdrag

Ikke juridisk bindende linjer

- Prioriterte veksområder
- Kongeveien
- Felt (delområder)

Kartgrunnlag: Kommunale kart (FKB-B)
Grafisk bearbeiding og tilretteleggelse:
Rælingen kommune, utbyggingsservice

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

Utskriftsdato: 12.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Myrvollkroken 20, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	3 019,00 kr
Renovasjon	3 074,27 kr
Vann	2 754,44 kr
Sum	**8 847,71 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	73 m³	16,60 kr	1/1	0 %	1 211,80 kr	1 211,80 kr
Sum innb. Vann	-110.92 m³	16,60 kr	1/1	0 %	-1 841,35 kr	-1 841,35 kr
A konto vann	103 m³	19,91 kr	1/1	0 %	2 050,99 kr	1 360,29 kr
Fastledd vann privat	1 Ab	1 306,25 kr	1/1	0 %	1 306,25 kr	761,95 kr
Kloakk etter måler	73 m³	17,81 kr	1/1	0 %	1 300,31 kr	1 300,31 kr
Sum innb.Kloakk	-110.92 m³	17,81 kr	1/1	0 %	-1 975,80 kr	-1 975,80 kr
A konto kloakk	103 m³	21,38 kr	1/1	0 %	2 201,63 kr	1 460,24 kr
Fastledd avløp privat	1 Ab	1 492,50 kr	1/1	0 %	1 492,50 kr	870,63 kr
Renovasjonsbrønn	1 DEL	3 736,25 kr	1/1	0 %	3 736,25 kr	2 179,45 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**9 482,58 kr**	**5 327,52 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

PLAN1 AS
Postboks 373
2403 ELVERUM

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/2957-Per Egil Johnsen	96/373//	141/23	08.05.2023

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10.

Byggested:	Myrvollkroken 2-40, 5-31, 42-56, 58-74, 76-88
Gnr/bnr/fnr/snr:	96/373
Ansvarlig søker:	PLAN1 AS
Tiltakshaver:	ROMERIKSÅSEN AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg tomannsboliger og rekkehus
Antall nye boenheter:	58

VEDTAK

Kommunen gir herved ferdigattest for hele tiltaket nybygg tomannsboliger og rekkehus, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

Grunnlag for behandlingen:
Søknad om ferdigattest for hele tiltaket nybygg rekkehus og tomannsboliger, mottatt 27.04.2023. Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen har i e-post av 26.04.2023, bekreftet ny løsning for fremkommelighet for utrykking, jf. situasjonsplan datert 20.04.2023.

Rammetillatelse er gitt i saksnr. 2020/2338.

Gjennomføringsplan datert 27.04.2023, viser at foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med atbeidet.

RÆLINGEN KOMMUNE

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

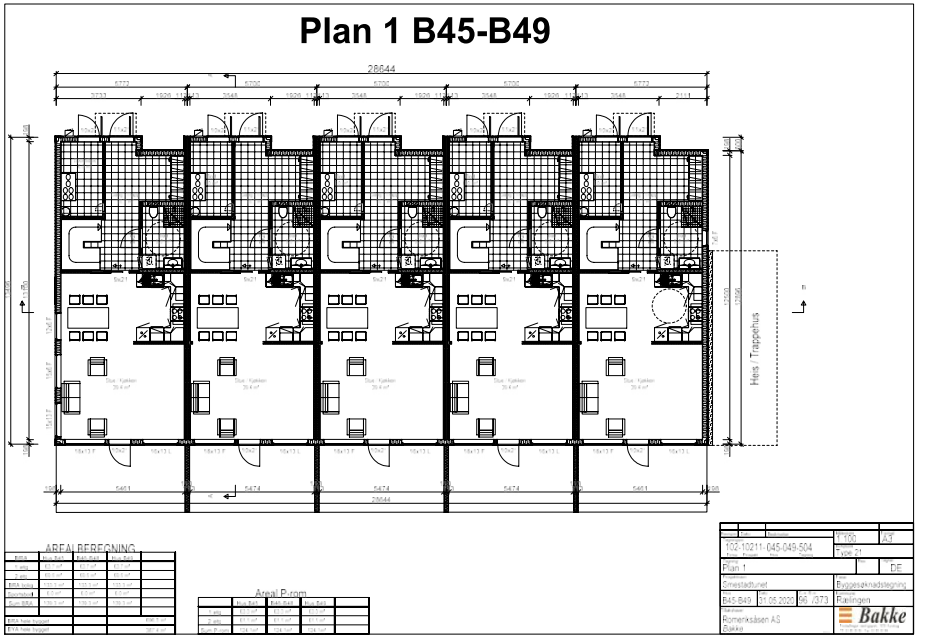
Per Egil Johnsen
avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

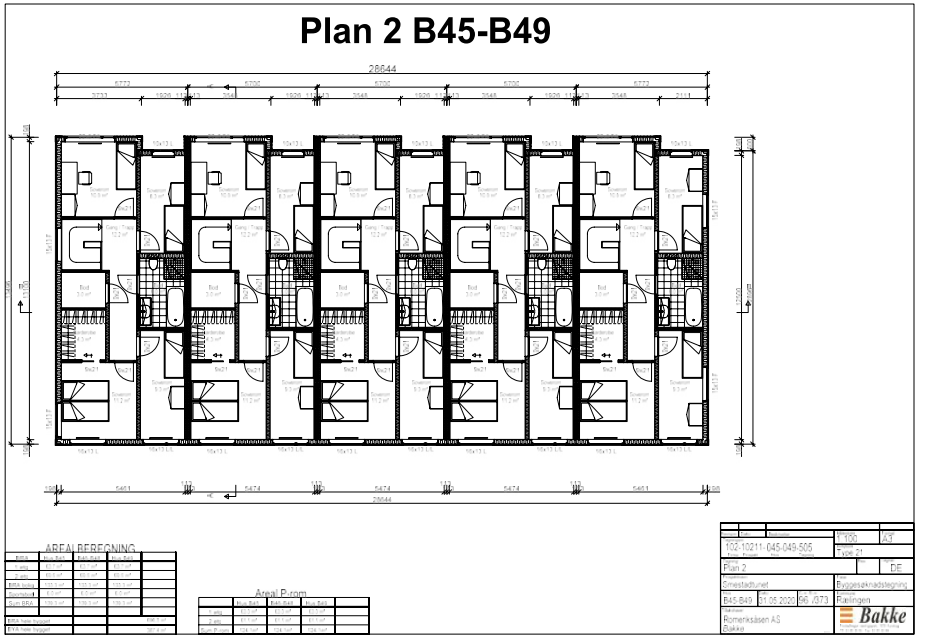
Kopi til:

ROMERIKSÅSEN AS	Finstadhagan 17	1930	AURSKOG
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG

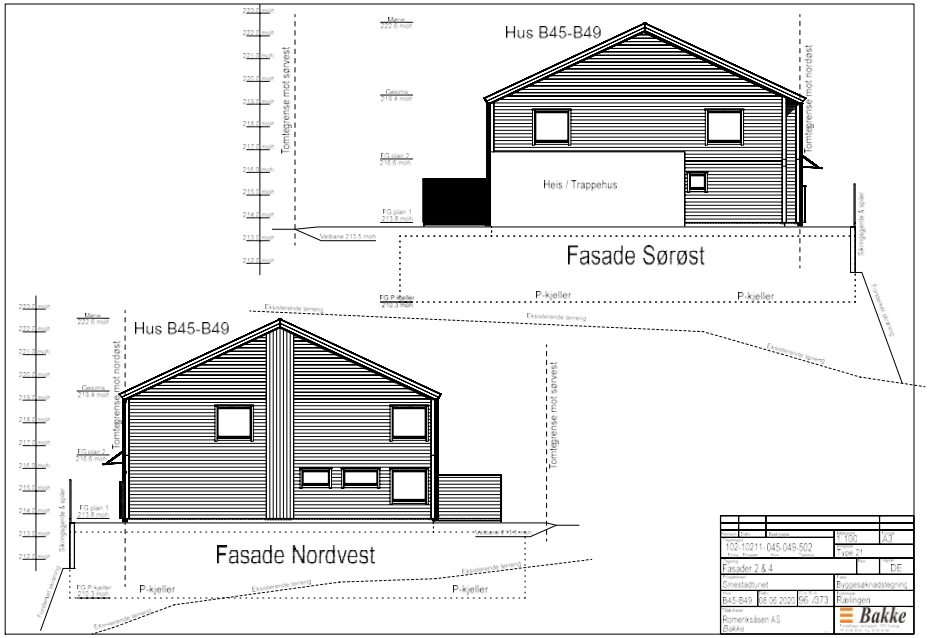
Plan 1 B45-B49

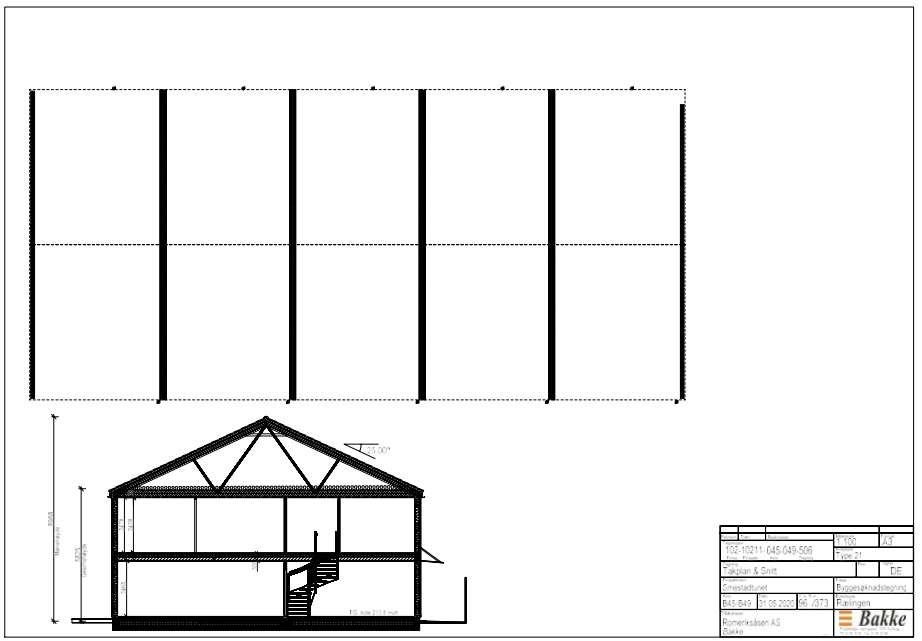


Plan 2 B45-B49




Hus B45
Hus B46
Hus B47
Hus B48
Hus B49
Fasade Sørvest
P-kjeller
Heis / Trappehus
Hus B49
Hus B48
Hus B47
Hus B46
Hus B45
Fasade Nordøst
P-kjeller
P-kjeller
P-kjeller
Heis / Trappehus


Hus B45-B49
Fasade Sørøst
Heis / Trappehus
P-kjeller
P-kjeller
Hus B45-B49
Fasade Nordvest
P-kjeller
P-kjeller

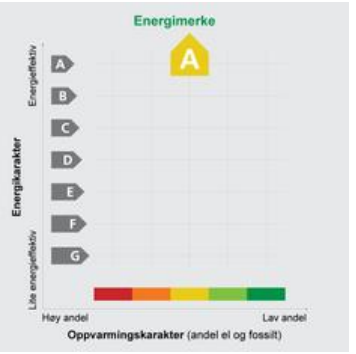

31.00°
4585
Mønehøyde
3900
gesimshøyde
2100
2100
2100

Energiattest

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Myrvollkroken 20
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Leilighetsnr.	
Gnr.	96
Bnr.	373
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	300931594
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1369874
Dato	15.03.2022



Innmeldt av	Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2022	
BRA:	139,3	
Dato for lekkasjetall-måling:	04.02.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 191114

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Adolph Tidemands gate 20, 2000 Lillestrøm

Nordvik 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 og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger 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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

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: 60-0478/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Myrvollkroken 20 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 373, snr 48 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