

Hektnerhagan 112



Velkommen til

Hektnerhagan 112



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Hektneråsen/Smestad

Lekkert og tiltalende rekkehus over 2 plan med herlige og solrike uteplasser! Garasjeplass m/lader - Barnevennlig - Peis

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	10 943,-
Omkostninger	131 350,-
Totalpris	5 332 293,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 152,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hektnerhagan 112, et attraktivt rekkehus fra 2015 med god planløsning over to etasjer og barnevennlig beliggenhet. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning bestående av stue med peis, kjøkken mot spisestuen, tre gode soverom og bad i hver etasje!

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

- Høydepunkter:
- Innholdsrikt rekkehus o/2 plan
- Bad i hver etasje og tre soverom
- Garasjeplass med opplegg til elbillader
- Stue med peis og store vindusflater
- Terrasser på begge sider

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

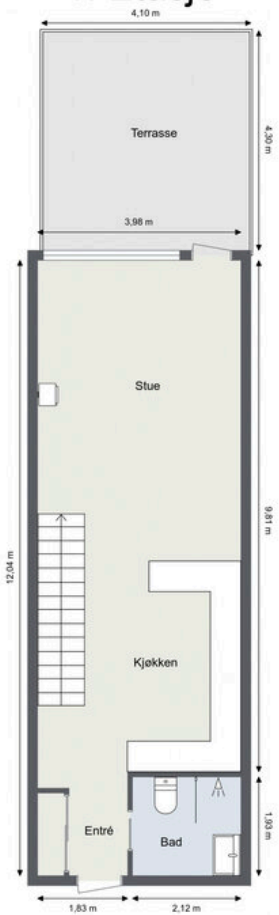
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Tre soverom, gang, teknisk rom og bad
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY

1. Etasje



Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY

2. Etasje

























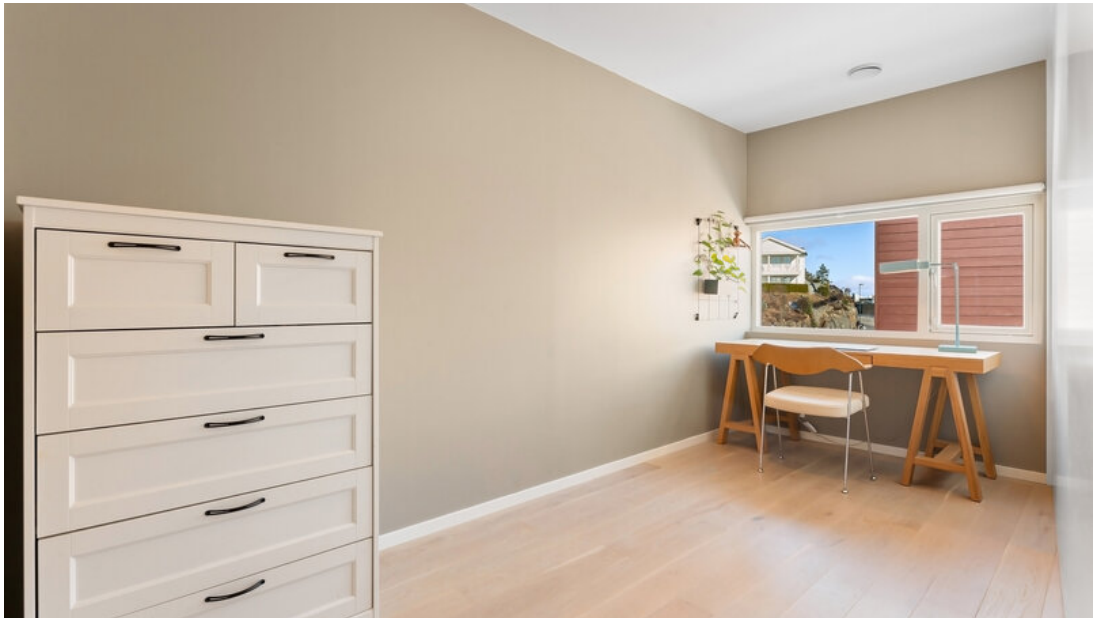

















110
112







Informasjon

Hektnerhagan 112

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0080/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92, bnr 155, snr 15 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Robert Rysen
Linn Marit Aas

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
10 943,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 200 943,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 332 293,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 351 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Tre soverom, gang, teknisk rom og bad
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken og bad.

2. etasje:
Tre soverom, gang, teknisk rom og bad.

Standard

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

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

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen består av glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det montert laminat benkeplate, samt integrert kjøle-/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert sensor for automatisk lekkasjestopper og dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

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

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

Tre soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til mye oppbevaring i garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til en romslig balkong på 8 m^2 med fantastisk utsikt. Uteplassen er vendt mot det frodige nærområdet, og det er plass til sittegruppe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene

mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

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

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg i teknisk rom. Enstavs parkett for øvrige.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Tak: Sparklet og malte plater i badet.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i flere av de hvite husene oppdaget råteskade som følge av en konstruksjonsfeil ved bygging. Dette ble dekket av borettslagets forsikring og er nå i orden. Arbeidet ble utført for bortettslaget av: Blindern Gårdsdrift.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Skade på två fliser på bad 1 etg

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Se tidligere punkt om fasadeutbedring

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Overflater, vanntett sjikt og sluk: Hakk i fliser.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på badet medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knagger til jakker i gangen og hyller i stuen medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, rep og vedlikehold, driftskostnader, forsikringer mm. Listen er ikke uttømmende.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader til drift av sameiet: kr 2 848,-
Stipulerte avdrag: kr 240,-
Stipulerte rentekostnader: kr 64,-

Kommunale avgifter

Kr 11 851,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Årsprognosen for 2025 er 15 420,-. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sektor Alarm kr 420,- pr mnd. Selger har sagt opp fra 1. april 2025.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 188 395,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 753 578,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Øyernblikk 2 Boligsameie, orgnr. 916744536

Om sameiet

Øyernblikk 2 boligsameie består av 22 boligseksjoner fordelt på 5 bygninger med adressene Hektnerhagan 84 – 126.
Sameiet består i tillegg av ett garasjeanlegg med totalt 32 p-plasser og 22 boder.
Eiendommen har gnr 92, bnr 155 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Styrets arbeid siden forrige årsmøte:
Siden forrige årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold, bl.a. beising av plattinger.
- Spørsmål fra beboere, advokater og eiendomsmeklere.
- Spørsmål vedrørende brannsikring.
- Pålagt beboerne kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere.

Av andre større saker kan nevnes:
- Asfaltering av fellesarealer.
- Byttet tak nedgang til garasjeanlegg med belysning.
- Fulgt opp service- og brøyteavtaler.
- Installert ladeanlegg for el-bil i fellesgarasje.

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:
- Bygge redskapsbod.
- Beising av fellesarealer.
- Skilting av parkeringsplasser.
- Bytte sand i sandkasse.

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

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/leietager. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 10 943,- pr. 31.12.2024

Nordea Bank ABP 7,50%
Annuitetslån, Info pr 31.12.24
Term: 4
Total restgjeld: 273 580,-
Andel saldo: 10 943,-
Løpetid: 29.06.21 - 30.06.28

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 437.481,- og et negativt årsresultat på kr 438.881,-. Det negative resultatet ble dekt opp av egenkapital og overført til udekket tap.

Årsaken til avviket mellom regnskap og budsjett kom av høyere kostnader på vedlikehold av bygg enn budsjettert grunnet en vannskade i en av boligene, i tillegg er det brukt mindre på utvendig vedlikehold enn budsjettert og generelt brukt mindre på andre driftskostnader.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad gjennomføres to ganger i året.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85576165

Tomt

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

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 Oppsal og ligger ca. 6 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.09.2016.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boligen ligger i et regulert område til konsentrert småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, grønnstruktur og felles lekeareal for barn.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine nettsider: https://www.kommunekart.com/klient/rælingen/rælingen. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.01.2016 - Dokumentnr: 83644 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/3093

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 41 607,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 970,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 167,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hektnerhagan 112

Hektnerhagan 112

Nabolaget Smestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	7 min 4 km	
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 4.5 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 8.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Hektnersletta	9 min

Offentlig transport

Oppsal Linje 350	6 min 0.4 km	
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 7.3 km	
Oslo Gardermoen	39 min	

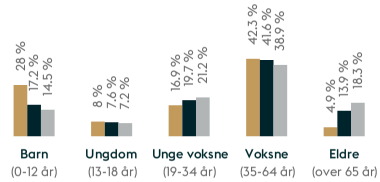
Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	7 min 0.5 km	
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	12 min 0.9 km	
Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	13 min 1 km	

Dagligvare

Joker Hektnersletta	9 min
Rema 1000 Marikollen Torg	6 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	15 min
Smestad lekeplass	20 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY

Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY
Selveier rekkehus:
3224-92/155/0/15

Kommune:
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	10. mars 2025
Til stede	Selger/eier Hans Roberth Rysen Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand
Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Hakk i fliser.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2015 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Ifølge eier har sameiet ansvaret for utvendig bygningsdeler, og er derfor ikke vurdert.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet i 1. etasje.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i garasjekjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	3604.4 m²
Hjemmelshaver	Linn Marit Aas og Hans Roberth Rysen
Sameiebrøk	95 / 3093

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i tre.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Balkongdøren fra soverommet tar i noe dørkarm og har behov for justering.

Vurdering
Det er observert noe bruksmerker på karmene.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Ett vindu tar noe i karmen og har behov for justering.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i 1. etasje i betong.
Etasjeskiller i 2. etasje i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 7 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Vinylbelegg i teknisk rom.
Enstavs parkett for øvrige.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet.

1. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,45 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Stålpipe ført gjennom etasjeskillet i 2. etasje, deretter ført ut gjennom yttertaket.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet i 1. etasje.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i teknisk rom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Sigdal.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvestvendt veranda i tre- og betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 18 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,98 m.

Sydvestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 8 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,13 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Verandaen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad 2. etasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV-dokumentasjon på produkter som er benyttet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Vinylbelegg på gulv.
Baderomsplater og malte plater på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Ja. Baderomsplater og vinylbelegg er tilgjengelig for inspeksjon.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja, vinylbelegget er klemt i klemringen i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, men det er observert en spalte mellom veggplater og klosettet, som er en indikasjon på at eventuell lekkasjevann blir tydeliggjort i denne åpningen.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 1. etasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist følgende FDV-dokumentasjon på produktene som er benyttet på oppføring av badet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Dusjsonen er plassert mot kjøkkeninnredningen som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er ikke mulighet å utføre fuktsøk fra entréen da veggkonstruksjonen er en kompakt plate. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert noe avskallinger i enkelte fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG tildeles på grunn avskallinger på flisene i dusjsonen.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drenssspalte under klosettet, men det er observert en spalte mellom veggplater og klosettet, som er en indikasjon på at eventuell lekkasjevann blir tydeliggjort i denne åpningen.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet i 1. etasje.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
1. etasje	48 m²			18 m²
2. etasje	48 m²			8 m²
Sum	96 m²	5 m²		26 m²
Totalt bruksareal	101 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
1. etasje	Bad, entre, stue og kjøkken.		
2. etasje	Bad, tre soverom, gang og teknisk rom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	48 m²		Bad, entre, stue og kjøkken.	
2. etasje	44 m²	4 m²	Bad, tre soverom, gang og teknisk rom.	Teknisk rom.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aas, Linn Marit	9578-5995-4-189702	2025-03-10 21:23:48
Rysen, Hans Roberth	9578-5998-4-2422094	2025-03-10 21:18:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0080/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Linn Marit Aas, Robert Rysen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85576165
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i flere av de hvite husene oppdaget råteskade som følge av en konstruksjonsfeil ved bygging. Dette ble dekket av borettslagets forsikring og er nå i orden. Arbeidet ble utført for bortettslaget av Blindern Gårdsdrift.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Skade på två fliser på bad 1 etg

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

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

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

Beskriv: Se tidligere punkt om fasadeutbedring

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0080/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rysen, Hans Roberth	**2025-03-10**	**Aas, Linn Marit**	**2025-03-10**

Identifikasjon

bankID Rysen, Hans Roberth

Identifikasjon

bankID Aas, Linn Marit

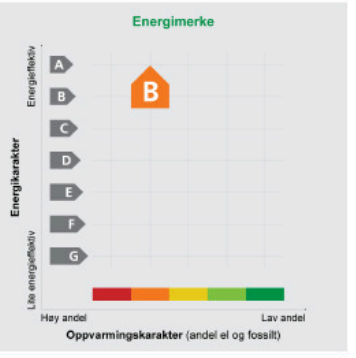
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hektnerhagan 112
Postnr	2008
Sted	FJERDINGBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	155
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	300464971
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-914497
Dato	11.08.2018



Innmeldt av	Lars Milner-Grimsmo

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 9 065 kWh pr. år

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

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte 21.05.2024 for 557 Øyernblikk 2 Boligsameie.

Møtested: Tunet vårt i Øyernblikk2 - skulle været bli et hinder sendes det beskjed i forkant.
Tid: kl. 17:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrehonorar
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Nytt styre

Sak 1: Konstituering

Styreleder velger Magnus Gjellan til møteleder. Endre Rotevaten og Lone Hurlen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene

Alternativ 1
Styreleder velger Magnus Gjellan til møteleder. Endre Rotvatn og Lone Hurlen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene

Sak 2: Styrehonorar

Styrehonoreret blir stående som tidligere kr. 50.000,-
kr. 25.000 til styreleder, resten fordeles etter oppmøte.

Styrehonorar
Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 50.000

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 860.000 (mot budsjett 868.566)
Utgifter: 682.417 (mot budsjett 775.907

Resultat: 164.153 (mot budsjett 78.715)

Tallene viser et høyt positivt resultat grunnet overbudsjettering på strøm, ingen utbygging av utebod samt lave driftsutgifter i forhold til budsjettert.

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

Sak 4: Nytt styre

Vi må velge nytt styre da dagen styreleder flytter 1/6.

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

Øyernblikk 2 Boligsameie

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Øyernblikk 2 Boligsameie org.nr. 916744536

Resultatregnskap 2023

Øyernblikk 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	860 980	798 973	868 566	909 494
Sum driftsinntekter		**860 980**	**798 973**	**868 566**	**909 494**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	3	59 409	60 141	62 096	69 696
Kontingenter		1 824	1 890	2 050	3 000
Rep og vedlikehold	4	162 867	90 525	170 000	128 000
Forsikringer		121 830	110 008	125 911	138 912
Energi og fyring		94 273	118 096	150 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		105 337	103 175	110 000	110 000
Driftskostnader	5	52 456	39 750	43 000	59 000
Andre driftskostnader	6	26 993	59 695	51 800	49 600
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		378	3 560	4 000	1 000
Sum driftskostnader		**682 417**	**643 890**	**775 907**	**746 258**
Driftsresultat før finansposter		**178 563**	**155 083**	**92 659**	**163 236**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 464	10 368	10 256	0
Finanskostnad		24 873	19 169	24 200	37 000
Sum finansposter		**-14 410**	**-8 801**	**-13 944**	**-37 000**
Årsresultat		**164 153**	**146 282**	**78 715**	**126 236**
Overført til annen egenkapital	8	160 390	75 023	0	0
Overført udekket tap	8	3 764	71 259	0	0
Sum disponering		**164 153**	**146 282**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Øyernblikk 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		138 999	121 830
Kundefordringer		-16	-4 047
Andre fordringer		69	0
Sum fordringer		139 051	117 783
Bankinnskudd, kasse o.l.		598 922	513 687
Sum omløpsmidler		**737 973**	**631 470**
SUM EIENDELER		**737 973**	**631 470**

Balanse 31.12.2023

Øyernblikk 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	235 413	75 023
Udekket tap	8	0	-3 764
Sum egenkapital		**235 413**	**71 259**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	340 474	404 089
Sum langsiktig gjeld		340 474	404 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 912	139 656
Annen kortsiktig gjeld		15 174	16 465
Sum kortsiktig gjeld		162 086	156 122
Sum gjeld		**502 560**	**560 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**737 973**	**631 470**

Øyernblikk 2 Boligsameie

Hanne Nordsæter	Mauricio Guerra Stangeland	Magnus Gjellan
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2023 for Øyernblikk 2 Boligsameie

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	730 692	691 296	730 666	798 494
3603	Stipulerte renter	24 240	15 552	24 200	27 000
3604	Stipulerte avdrag	63 660	65 328	63 700	34 000
3609	Motorvarmer	0	26 797	0	0
3632	Strøm	42 388	0	50 000	50 000
Sum felleskostnader		**860 980**	**798 973**	**868 566**	**909 494**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 500	4 475	0	5 000
Forretningsførerhonorar	54 909	54 808	57 296	59 696
Andre forvaltningstjenester	0	858	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 800	5 000
Sum konsulenttjenester	**59 409**	**60 141**	**62 096**	**69 696**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	46 625	0	65 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	36 424	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	10 814	60 000	30 000
Vedlikehold garasjer	2 000	39 381	30 000	15 000
Andre vedlikeholdskostnader	1 766	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	1 249	0	0	2 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	6 000
Dugnadskostnader	0	3 906	5 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	111 227	0	0	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**162 867**	**90 525**	**170 000**	**128 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	9 956	0	0	11 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	42 500	39 750	43 000	48 000
Sum driftskostnader	**52 456**	**39 750**	**43 000**	**59 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	12 240	13 621	11 500	13 000
Søppeltømming/container	0	3 369	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	1 059	599	0	3 000
Driftskostnader	1 490	0	0	5 000
Verktøy og redskaper	189	8 443	10 000	2 000
Inventar	515	0	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	20 379	5 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	1 120	3 854	4 200	3 000
Velferdskostnader	5 833	3 102	10 000	10 000
Gave, ikke	0	1 780	1 800	2 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	4 548	4 548	4 300	4 600
Sum andre driftskostnader	**26 993**	**59 695**	**51 800**	**49 600**

Note 7 Anleggsmidler

	Robotklipper Honda
Anskaffelseskost pr.01.01	17 995
Anskaffelseskost pr.31.12	17 995
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 995
Anskaffelsesår	2016

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	71 259	-75 023
Tilført til/fra EK fra årets resultat	164 153	146 282
Sum opptjent egenkapital 31.12	235 413	71 259
Annen egenkapital 31.12	235 413	75 023
Udekket tap 31.12	0	-3 764
Sum egenkapital 31.12	**235 413**	**71 259**

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	340 474	404 089
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**340 474**	**404 089**

Note 10 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 7,25%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2021	500 000	
Nedbetalt tidligere	95 911	
Nedbetalt i år	63 615	
Lånesaldo 31.12		340 474
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2028		
Sum langsiktig gjeld		**340 474**

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**475 348**	**392 701**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	164 153	146 282
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-63 615	-63 635
B. Årets endring i arbeidskapital	100 538	82 647
C. Arbeidskapital 31.12	**575 887**	**475 348**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	737 973	631 470
- Kortsiktig gjeld	162 086	156 122
= Arbeidskapital 31.12	**575 887**	**475 348**

557 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Stangeland, Mauricio G	2024-03-15	Gjellan, Magnus	2024-03-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Stangeland, Mauricio G		bankID Gjellan, Magnus	

Navn	Dato
Nordsæter, Hanne	2024-03-15
Identifikasjon	
bankID Nordsæter, Hanne	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Øyernblikk 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øyernblikk 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 164 153. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 19. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/19/2024 18:42:36

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

VERSJON 1.1

11.04.2023

ØYERNBLIKK 2

BOLIGSAMEIE

ORDENSREGLER

FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2100
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Seksjonseier er pliktig, ved utleie av leiligheten, til å melde bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny leietager, jf. Vedtekter for Øyernblikk 2 Boligsameie punkt 2 (2-1), avsnitt 1. Overlatingen av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det skal ikke oppbevares søppel foran inngangsdørene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres ved nedkjørselen til garasjen, så lenge det er ledig plass i sykkelstativene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Ingenting skal kobles på felles strømanlegg i garasje eller bod ute på tunet uten at det er avtalt og godkjent av styret.

Fellesområdene er arealer åpent for alle sameiere. Det er tilrettelagt med benker, bålpanne som fritt kan brukes til sosialt samvær og grilling. Det må vises hensyn her slik at slike arrangementer ikke påvirker andre beboere.

Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på beholderne. Hold deg alltid oppdatert på gjeldende regler vedr. sortering.

KJØRING OG PARKERING

Du skal bruke din egen tildelte parkering eller garasjeplass. Det skal ikke parkeres på sameiets gjesteplasser. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

El-bil ladestasjoner utover den el-bil-ladestasjon som medfølger p-plass i parkeringshus, kan settes opp med godkjenning av styret og med styrets prefererte leverandør som har teknisk overblikk på lastanlegg og ladebokser. Påse at lading skjer uten at kabler står i spenn slik at det skaper unødvendig spenn i støpsler. Ved feil bruk av lader – der laderport blir ødelagt, er beboer erstatningspliktig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og

brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i Sameiet under forutsetning av at Seksjonseier aksepterer Sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på Sameiets område, inngangsparti eller terrasser.

ANDRE BESTEMMELSER

- Felles Vannkran finnes ved Nedkjørsel parkeringshus og bak hus nr. 5. Kranene skal være stengt mellom 1. oktober og 1. mai hvert år. Dette er for å forhindre frostskader
- Private gjenstander skal ikke settes på fellesområdet.
- Utstyr som blir liggende igjen på fellesområdet vil bli kastet.
- Alle beboere oppfordres til å delta på dugnader satt opp av styret.
- Ved utleie må seksjonseier informere leietaker om dugnader.
- Mangelfull eller ikke utført nødvendig vedlikehold etter reglene ovenfor kan styret sette bort til fagfolk. Seksjonseier advares skriftlig før fagfolk kontaktes for å gi mulighet til å rette opp mangel. Seksjonseier blir fakturert for arbeidet, hvis seksjonseier utfører dette.
- Grilling er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- All lek foregår på eget ansvar.
- Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

TRIVSEL

Styret ber om engasjement fra den enkelte beboer til å overholde husholdningsreglene for å skape best mulig bomiljø i Øyernblikk 2 Boligsameie.

VEDTEKTER

For

ØYERNBLIKK 2 BOLIGSAMEIE

(org.nr. 916 744 536)

Vedtektene er fasttsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
Revidert 26.04.17
Revidert 11.06.18
Revidert 20.05.19
Revidert 28.05.21

1.Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Sameiets navn er Øyernblikk 2 Boligsameie

Sameiet består av 22 boligseksjoner i eiendommen gnr. 92 bnr. 155 i Rælingen kommune. Under bygg 4 og 5 er det etablert et garasjeanlegg som inneholder sportsboder og 32 parkeringsplasser.

På terreng er det 8 private parkeringsplasser og 4 gjesteparkeringer som eies av sameiet (2 av plassene må benyttes til HC plasser dersom det skulle oppstå behov for dette)

Parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon (32 eierandeler). Hver seksjon har en eller flere eierandeler. Hver seksjon har bod som tilleggsdel.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

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/leietager. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

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

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

Ved omsetning av seksjoner betales eierskiftegebyr.(Gjelder ikke salg av parkeringplasser i garasjeanlegg). Om ikke annet er avtalt mellom kjøper og selger, er kjøper ansvarlig for gebyret.

Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i Øyernblikk2 Boligsameie.

2-2 P-plasser for bevegeseshemmede, HC plasser
Det er etablert HC plasser på uteareal som i dag benyttes til gjesteparkering. Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene, dersom de stiller sin egen plass til disposisjon . (Når behovet for HC plass opphører får seksjonseier tilbake sin plass, og HC plassen vil igjen bli benyttet som gjesteparkering)

Dersom noen har 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 .

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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 sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert på sameiets bygninger.
(5) Seksjonseiere som ønsker ladestasjon for el-bil må melde dette til styret. Seksjonseierne må selv betale for montering av ladestasjon samt betale for strømforbruk knyttet til ladning (fast beløp vedtatt av styret) eventuelt hvis mulig installeres egen måler. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøte fastsetter ordensregler.
Seksjonseier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseier vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.

(2) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier omgående å sende skriftlig varsel til styret.

(3) Dersom seksjonseier ikke vedlikeholder sin seksjon i tråd med styrets anbefalinger, vil styret etter at skriftlig advarsel er sendt sende saken til namsretten for å få rettslig grunnlag til å utføre vedlikeholdet. Kostnadene vil senere blir fakturert seksjonseier. Er imidlertid forholdet prekært, kan det gripes inn gjennom midlertidig forføyning ettertvisteloven kapittel 34.

(4) Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes på årsmøte.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm , felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett/bredbånd , o.l
(2) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene, uttak er de som har ekstra parkeringsplass. De vil bli belasstet med er parkeringsgebyr fastsatt av styret.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.

De andre seksjonseierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr.Esl.§31. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styrets og det vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2) - fire (4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styrmedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet velger styremedlemmer blant sine seksjonseiere. Styreleder kan være ekstern, om ingen seksjonseier påtar seg ansvaret.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierene og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøte eller styret.

8. Årsmøte

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt til foregående kalenderår.
- velge styremedlemmer.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøte har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 22 stemmer.

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

8-7 Vedtak på årsmøte

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) Ombygging,påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) Omgjøring av fellesarealer til ny bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) Salg,kjøp,bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning,

e) Smatykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierenes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) Endring av vedtektene

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

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige selger av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan delta i en avstemming om :

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.

b) Ens eget eller ens nærstående 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.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

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

Generert 17.02.25
Vår ref.: 557 / 15

Boligopplysninger

seksjon	15	**Bolignr**	
Boligselskap	557 Øyernblikk 2 Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	HEKTNERHAGAN 112, 2008 FJERDINGBY	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Linn Marit Aas, Hans Roberth Rysen	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 17.02.25: kr 3 152,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader til drift av boligsameiet	2 848	2 848	2 848	2 848	2 848	2 848
Stipulerte avdrag	240	240	240	240	240	240
Stipulerte rentekostnader	64	64	64	64	64	64
Total	3 152	3 152	3 152	3 152	3 152	3 152

Andel fellesgjeld for seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 7,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	273 580	10 943	29.06.21 - 30.06.28

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 7,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	273 580	29.06.21 - 30.06.28

Selskap og eiendom

Selskap	557 Øyernblikk 2 Boligsameie (orgnr. 916744536)
Antall enheter	22
Styrets e-post	oyernblikk2@borimail.no
Styreleder	Mauricio Guerra Stangeland (97308888)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85576165)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	92/155
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 10 944,00	**Andre inntekter**	kr 484,00
Formue	kr 23 046,00	**Utgifter**	kr 974,00

Merknader

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

blå arkitektur landkslap ab/denmark
skt hans gade 24 e - second floor

2200 Copenhagen - Denmark

AVSKREVET

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
06.09.2016 /07.09.2016	2013/2007-86/HANRON	/	16/376	92/155	21.09.2016

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

Byggested: Hektnerhagan 84-126 **Gnr/bnr**: 92/155
Tiltakshaver: Taraldset eiendom as
Ansvarlig søker: Blå arkitektur ab

Vi viser til søknad om ferdigattest for bygg 1, 2, 3, 4 og 5 med tilhørende parkeringskjeller og lekeplass mottatt 07.09.2016.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 50 00
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Lena Hammer
avdelingsarkitekt

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

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

Utskriftsdato: 17.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Hektnerhagan 112, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 794 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172
Navn	Reguleringsplan for Hektneråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/231/172_regbest.p-df
Delarealer	**Delareal** 5 782 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 9 m² **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO
	Delareal 3 m² **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV

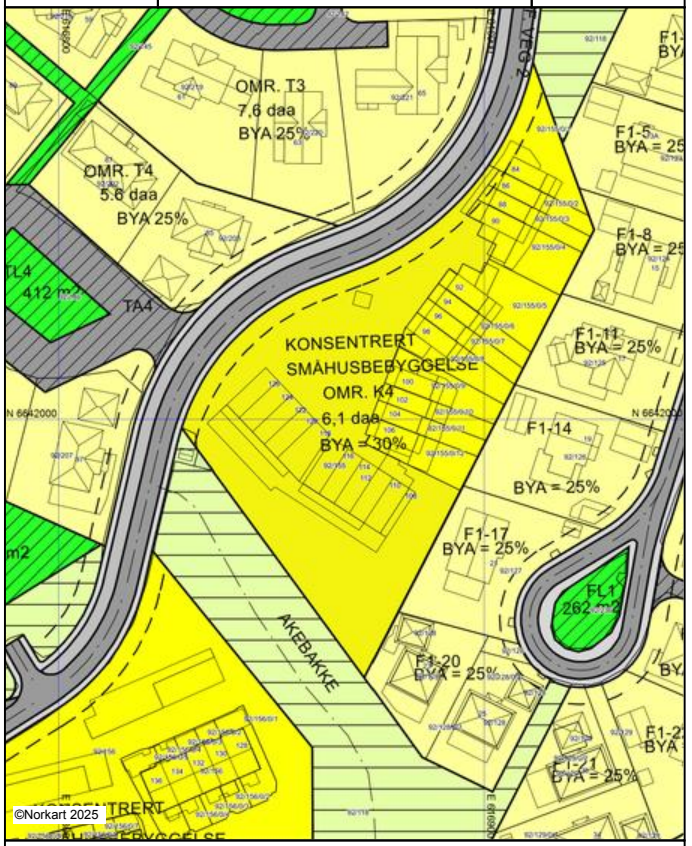
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/155/0/15
Adresse: Hektnerhagan 112
Utskriftsdato: 17.02.2025
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/155/0/15
Adresse: Hektnerhagan 112
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0080/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hektnerhagan 112 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 92, bnr 155, snr 15 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no