



Æ

Karisveien 203

2013 Skjetten • Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	62
Kort om oss	127

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Karisveien 203, 2013 Skjetten

MATRIKKE

Andelsnr. 178 Orgnr. 948264749 i Lillestrøm kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 145 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 126 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

Følgende rom inngår i BRA-i: Entrè/gang, wc/vaskerom, stue/kjøkken, stue 2.etg, bad & 4 soverom.

Følgende rom inngår i BRA-e: Utebod og garasjplace i rekke.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

AREAL

Primærrom: 126 kvm, Bruksareal: 145 kvm, BRA-i: 126 kvm , BRA-e: 19 kvm , TBA: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1973

TOMT

Fellestomt kvm

PRISANTYDNING

4 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering
Treplattung med normal elde og slitasje. Skjevheter ble målt opp til 50 mm. Antatt svikt tilknyttet fundamentering.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak
Oppretting av skjevheter. Utbedring av mangler tilknyttet fundamentering må påregnes.

Takkonstruksjon Oppsummering
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. TG-2 gis grunnet alder.
Oppføring av takoverbygg tilknyttet inngangsparti fremstår som ufagmessig. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak
Forsterking av takkonstruksjon tilknyttet inngangsparti.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-1. Oppgitte skjevheter i 2. etg. gis TG-2.

Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Trapp Oppsummering
Innvendig tretrapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, "knirk" og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken.

Vannledninger Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer.

Adkomst til fordelerskap

på bad fra 2010 med rør-i-rør system. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Luke i vegg på wc/vaskerom med adkomst til åpne rørkoblinger. Ved en lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken. Montere waterguard med lekkasjestopp i rørkasse på wc/vaskerom og kjøkken.

Elektrisk Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Deler av el-anlegget ble oppgradert i 2020/2021. Dokumentasjon foreligger.

TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Varmtvannsbereder Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 1998 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Veggfuger over dør med riss/sprekker. "Bom" bak flere

veggfliser.

Oppgitte avvik gis TG-2. Fall på gulv til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

TG-IU.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Eier opplyser at speilskap, baderomsinnredning og toalett er eldre enn fra 2010. Servant har krakelert ved bunnventil.

TG-1 og TG-2.

Oppsummering av ventilasjon

Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Det ble registrert forhøyede verdier i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem, så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Wc/Vaskerom Oppsummering av overflater

Montering av baderomsplater fremstår som ufagmessig. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Øvrig: Gulv Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom.

Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Himlinger Oppsummering

Overflater med normal elde og slitasje. Flere himlinger i 2. etg. med "heksesot".

Oppgitte avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innvendige dører Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere innerdør gis TG-1.

Øvrig: Annet fast inventar Oppsummering

1 sprukket speildør tilknyttet skyvedørgarderobe gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet speil.

Øvrig: Utvendig solavskjerming Oppsummering

Markiser med værslitasje.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Markiser er modne for utskifting.

Øvrig: Radon Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Ytterdør Oppsummering

Eldre ytterdør med bruksslitasje.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 167 441,- pr. 12.07.24 11:46

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 12.07.24 11:46

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

kr 167 441,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 657 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 658 641,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 666 891,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 939- pr. mnd.

Felleskosntandene inkluderer:

Feieravgift kr 8

Fellesutgifter kr 4 313

Garasje kr 64

Stipulerte avdrag kr 541

Stipulerte rentekostnader kr 790

Strøm ladeboks kr 200

Tilbygg forsikring kr 23

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Tor-andre Zachrisen

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i garasje.

Parkering på borettslagets tomt etter gjelende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Rekkehuset ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nærhet til skoler, flere barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, svømmehall, alpinanlegg og golfbane noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Barnehager/Skoler:

Barneskolen (1-7) heter Gjellerås skole og ligger midt på Skjetten. Fra boligen er det ca. 5 minutters rolig gange til skolen, som har ca. 530 elever, fordelt på 22 klasser fra 1.-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nytt tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantet med grønne vekster. Ungdomskolen heter Stav skole og ligger i overkant av barneskolen. Umiddelbar nærhet til flere barnehager. Videregående skole er å finne på Strømmen og i Lillestrøm, der

det er forskjellige linjer og stort tilbud.

Kollektivtilbud:

Fra rekkehuset er det kort gange til nærmeste bussholdeplass, der det går det flere bussavganger i timen til Lillestrøm, bussen tar ca. 11 minutter. Fra Lillestrøm stasjon går det tog både mot Oslo (11 min) og Gardermoen flere ganger i timen. Direktebuss til Oslo er rute 380 som tar ca. 45 min til Jernbanetorget.

Kultur/idrett/fritid:

Skjetten Sportsklubb har et bredt tilbud av idretter for store og små. Det er flere kunstgressbaner på Skjetten, gymsaler og svømmehall. Om vinteren er det lysløype ved Gamle Skjetten. Det er også kort vei til Lillestrøm/Strømmen, der en finner aktivitetstilbud i alle varianter, og flere treningssentre. Lillestrøm er sentrum i Skedsmo og her finner man alle bymessige tilbud, som kino, kulturhus, forretninger, servicetilbud, kjøpesenter, Nebbursvollen friluftsbad, caféer og puber- /utesteder.

Servicetilbud:

Skjetten senter har stor MENY butikk, samt blant annet gatekjøkken og blomsterbutikk. I tillegg kommer det apotek på senteret. Esso stasjon ligger rett ved senteret. Fra leiligheten er det ca. 5 min til Strømmen Storsenter med bil, som er et av Norges største kjøpesentre og har et variert tilbud for de fleste.

Tidsavstander m/bil:

Gardermoen ca. 20 min
Oslo ca. 15 min
Lillestrøm ca. 7 min

TOMT

Fellestomt

Tomtestørrelse: 38875.8 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Innhold

INNEHOLDER

Rekkehus, 145 kvm BRA

1. etasje, 63 kvm BRA: Entrè/gang, wc/vaskerom, stue, kjøkken & Utebod.

2. etasje, 63 kvm BRA: Stue, bad og 4 soverom.

Garasjerekke: Garasjeplass.

BYGGEMÅTE

Fundamentert med støpt såle på jord/leirmasser. Yttervegger oppført i trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Flatt tak i treverk tekket med papp/membran. Vinduer og terrassedør med isolerglass. Finert ytterdør.

BODER

Utebod

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.01.1977 & ferdigattest for tilbygg/påbygg datert 18.06.1982 iflg. Lillestrøm kommune.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Peis i stuen.

Elektrisk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt betjens av felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 939,- pr.mnd.

Feieravgift kr 8 Fellesutgifter kr 4 313 Garasje kr 64 Stipulerte avdrag kr 541 Stipulerte rentekostnader kr 790 Strøm Ladeboks kr 200 Tilbygg forsikring kr 23

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.07.2024: 5,70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 12.07.2024: 12.07.2024

Andel av saldo: 43 655

Total gjeld: 10 240 459

Første termin/første avdrag: 08.07.2021 (siste termin 30.12.2033)

Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.07.2024: 5,70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 328

Saldo per 12.07.2024: 12.07.2024

Andel av saldo: 123 786

Total gjeld: 29 037 048

Første termin/første avdrag: 10.08.2022 (siste termin 30.08.2052)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Inntekter: 15 141 763 (mot budsjett 15 033 707)

Utgifter: 25 443 517 (mot budsjett 22 696 091)

Resultat: -12 175 144 (mot budsjett -9 690 509)

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes at kostnader til vedlikehold (vinduer), kommunale avgifter og driftskostnader ble større enn budsjettet.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: SP2451194.1.3

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 384 740,- Som sekundærbolig Kr. 5 538 961,-

BORETTSLAG

Karisveien borettslag, orgnr: 948264749

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha

gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utdrag av heftelser i grunnboken:

1970/1234-2/8 Rettigheter iflg. skjøte

10.03.1970

Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/5428-1/8 Erklæring/avtale

12.10.1972

Bestemmelse om avståelse av vegggrunn

1977/610-1/8 Erklæring/avtale

31.01.1977

Bestemmelse om avståelse av vegggrunn

1977/3111-2/8 Forkjøpsrett

12.05.1977

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og regulres av kommuneplanens arealdel 2023-2035 og reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for fylkesvei 379.01, Nordbyveien parsell Nordens vei - Stavtoppen samt boligveien langs Nordbyveien.

Eiendommen ligger i område med stor mulighet for marin leire, og i nærheten av kvikkleireområde med risikoklasse 4 (av 5).

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)
kr 167 441,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 657 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 658 641,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 666 891,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke kommune & borettslag (Kr.14 715)
Markedspakke (Foto, Finn.no, EIE.no, digital salgsoppgave, nabolagsprofil, sms-varslng, og brukerstyrt markedsføring med EIE Look) (Kr.16 900)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 981)
Oppgjør (Kr.5 900)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Visningshonorar per gang (Kr.3 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 657 441,-) (Kr.40 000)
Totalt kr. (Kr.112 681)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

127-24-0081

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg

kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Oslo og Akershus Bolig- og prosjektmegling AS
EIE Bolig- og prosjektmegling
Org. nr: 929508610
Karenslyst allé 49
0279 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Salgsleder | Eiendomsmegler Usanthan Lucas

SAKSBEHANDLERE

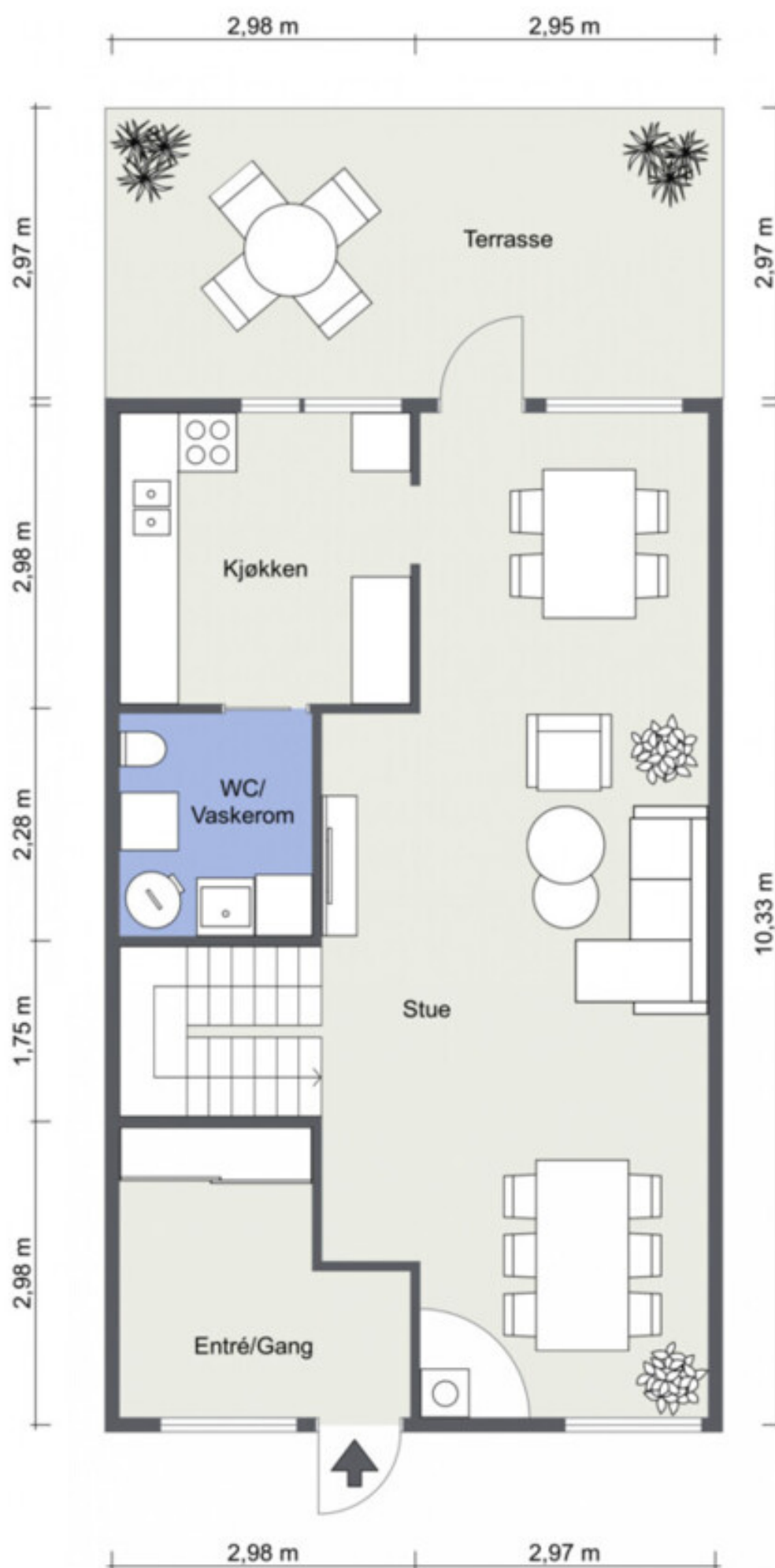
Usanthan Lucas
EIE Bolig- og prosjektmegling
Salgsleder | Eiendomsmegler
Mob: 97 98 44 18 / E-post: ul@eie.no

DITT NYE
HJEM?

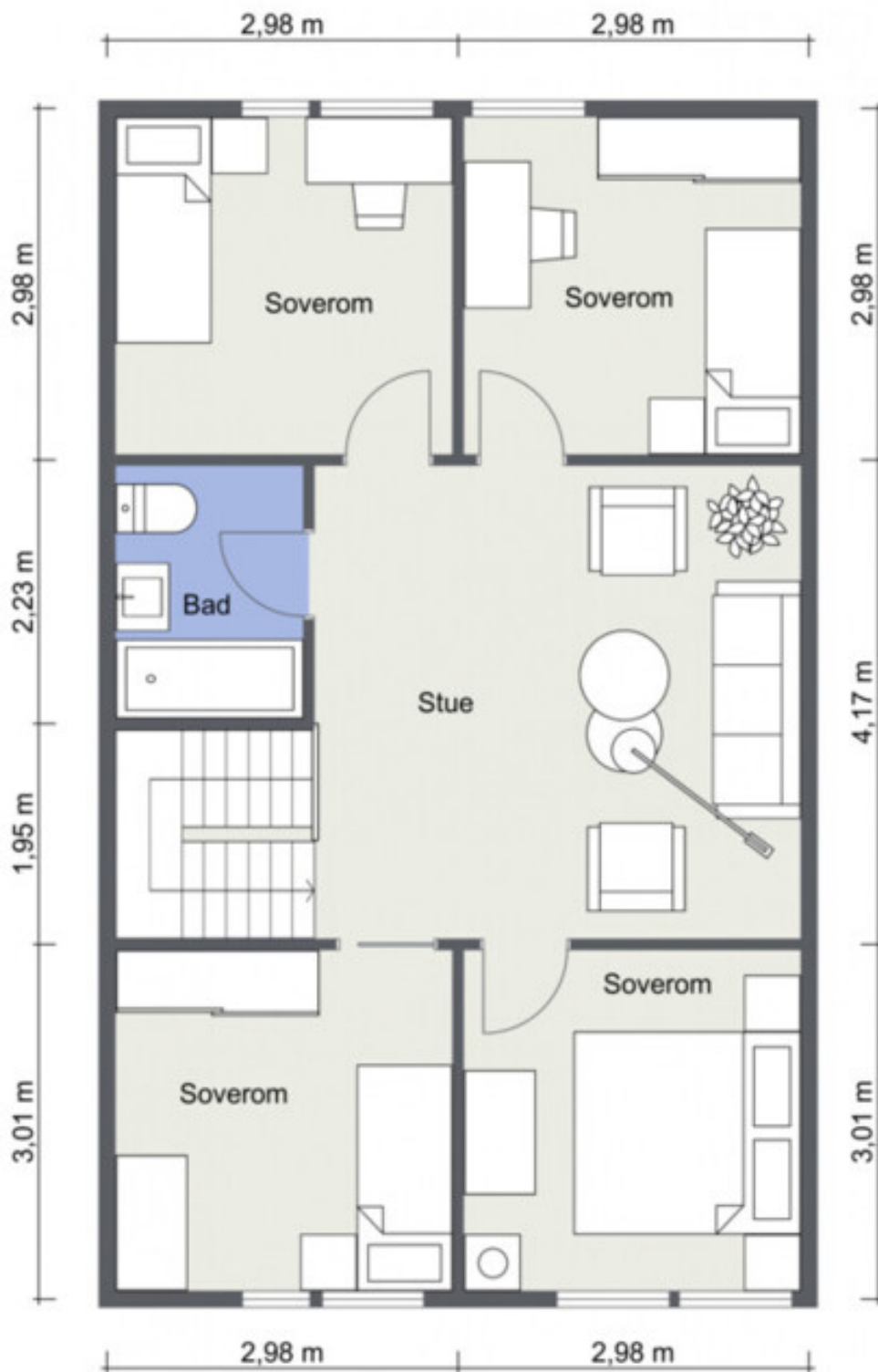








 *Takst øst*











































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









INFORMASJON & DOKUMENTER



Vedtekter for garasjene i Karisveien borettslag gjeldene fra 01.04.2019

§1.

Garasjeportene skal til enhver tid være låst, også når bilen er i bruk. Skade som oppstår i ulåst garasje vil i sin helhet normalt måtte dekkes av andelseier.

§2.

Når garasjen forlates skal lyset være slukket.

§3.

Utvendig bygningsmessige forandringer eller fargeforandringer er ikke tillatt uten godkjennelse fra garasjeutvalget.

§4.

Hyller og anordninger må ikke settes opp slik at disse hindrer ventilasjonen i garasjen.

§ 5

Den enkelte andelseier må selv utføre mindre vedlikehold som smøring av låser, dra etter skruer og mutre på garasjeport opphenget, renhold av garasjen og skifting av lyspærer. Skader som oppstår i garasjen ved montering av hyller o. a. *eller* på grunn av manglende pålagt vedlikehold, må i sin helhet normalt dekkes av andelseier.

§ 6

Det er tillatt å bruke godkjent blokkvarmer/motorvarmer. Det er ikke tillatt å kople til kupevarmer til strømuttaket. Det er ikke tillatt å montere flere stikkontakter med unntak for elektrisk portåpner. Se § 7.

§7.

Det er kun tillatt installert 1 stk. ekstra jordet enkel stikkontakt til bruk av elektrisk portåpner. Denne skal monteres på ett av taksperrene og montering skal utføres av autorisert elektriker. Kvittering forelegges garasjeutvalget. Ulovlig montert stikkontakt vil bli fjernet for eiers regning.

§8.

Strekking av ledning for bruk av elektrisitet utenfor garasjen er forbudt. Dog kan man ved arbeid på egen bil ta ut strøm til drill, støvsuger etc.

§9.

Det er forbudt å legge gulv av brennbart materiale.

§10.

I garasjen må det ikke brukes annen kunstig belysning enn godkjent elektrisitet.

§11.

Enhver form for oppvarming av garasjen er forbudt.

§12.

Når det gjelder oppbevaring av brennbare og eksplosjonsfarlige gasser, væsker o.l., vises det til de til enhver tid gjeldende regler fra brannvesenet.

§13.

Bilens bensintank må ikke fylles eller tømmes inne i garasjen.

§14.

Brukt pussegarn eller avfall må straks bringes bort eller legges i lukket jernkasse.

§ 15

Røyking og enhver bruk av ild er forbudt.

§16.

Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget.

§17.

Ferdsel på garasjetakene er forbudt.

§ 18

Garasjen skal kun brukes til parkering av registrert motorkjøretøy.

§ 19

Med henvisning til § 6, § 7 og § 18 skal styret/garasjelaget kunne komme inn i alle garasjer. Det er derfor ikke tillatt montert låser som universalnøkkelen ikke passer til. I garasjer med portåpner, er det eiers ansvar å sørge for at den mekaniske frakoplingswire av portåpneren er montert på dørvrider og at den virker. Egen lås for frakoplingswire er ikke tillatt. Styret/garasjeutvalget kan på eiers regning bringe dette i orden.

§ 20

Utleie av garasje er kun tillatt for hustander som ikke disponerer bil. Eventuell utleie er kun tillatt til andre beboere i Karisveien borettslag.

§ 21

Vedlikehold og drift av portåpnere er den enkelte andelshavers ansvar. For å unngå like koder er det likevel ikke tillatt å endre koden på sender til portåpner av type Gran-o-matic uten først å kontakte garasjeutvalget. Det skal meldes fra til garasjeutvalget dersom det monterer elektrisk portåpner.

§22

Lading av kjøretøy skal kun foregå med ladestasjon tilknyttet ladeanlegget i borettslaget.

Vedtekter for parkering i Karisveien borettslag gjeldene fra 03.05.2011.

§1

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboeres biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkeringskort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

§2

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§3

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

§4

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt.

§5

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§ 6

Det er ikke tillatt å ha biler langtidsparkert på borettslagets eiendom utover 28 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§7

Beboeres tilhengere skal parkeres på egen parkeringsplass avsatt til dette.

Husordensregler

HUSHOLDSREGLER I KARISVEIEN BRL vedtatt på generalforsamlingen 1. april 2019.

Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjenanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvaret for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.

Beplantning

Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller

Andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som en erstatning for gjerde.

Lekeutstyr innenfor parsellen

Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen

Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

Stoppekraner / brannsikring

1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. Røykvarslere og brannsløkningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

Søppel / renhold og hageavfall

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

Antenner/parabol

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjennelse. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

Garasjer/parkering

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.

4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

Fellesarealene

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedlikehold

1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

Brudd på ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse.

Se for øvrig gjeldene vedtekter.

Karisveien 203 2013 Skjetten

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1973

BRA: 126 m²

BRA-i: 126 m²

Samlet vurdering

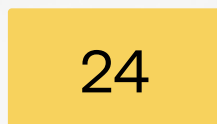
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22778>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Treplatting med normal elde og slitasje. Skjevheter ble målt opp til 50 mm. Antatt svikt tilknyttet fundamentering.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevheter. Utbedring av mangler tilknyttet fundamentering må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. TG-2 gis grunnet alder.
Oppføring av takoverbygg tilknyttet inngangsparti fremstår som ufagmessig. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Forsterking av takkonstruksjon tilknyttet inngangsparti.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.

2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.

Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-1. Oppgitte skjevheter i 2. etg. gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Trapp

Oppsummering

Innvendig tretrapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje, "knirk" og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på bad fra 2010 med rør-i-rør system. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Luke i vegg på wc/vaskerom med adkomst til åpne rørkoblinger. Ved en lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken.

Montere waterguard med lekkasjestopp i rørkasse på wc/vaskerom og kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Deler av el-anlegget ble oppgradert i 2020/2021. Dokumentasjon foreligger.

TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmtvannsbereder fra 1998 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Veggfuger over dør med riss/sprekker. "Bom" bak flere veggfliser.

Oppgitte avvik gis TG-2. Fall på gulv til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. TG-IU.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Eier opplyser at speilskap, baderomsinnredning og toalett er eldre enn fra 2010. Servant har krakelert ved bunnventil.

TG-1 og TG-2.

Oppsummering av ventilasjon

Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Det ble registrert forhøyede verdier i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem, så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Wc/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Montering av baderomsplater fremstår som ufagmessig.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom.

Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Himlinger

Oppsummering

Overflater med normal elde og slitasje. Flere himlinger i 2. etg. med "heksesot".
Oppgitte avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere innerdør gis TG-1.

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

1 sprukket speildør tilknyttet skyvedørgarderobe gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet speil.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Markiser med værslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Markiser er modne for utskifting.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Ytterdør

Oppsummering

Eldre ytterdør med bruksslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger delvis under bakkenivå. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Kategori: middels. Dataene kommer fra NGU. Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene. Opplyst av Lillestrøm kommune.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Eier opplyser at yttertaket har blitt tettet om i regi av borettslaget. Årstall er ikke oppgitt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2024

Rapportdato
8.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Andre Zachrisen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 13.07.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008
FJERDINGBY**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**



Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Karisveien 203, 2013 Skjetten**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	71	Bruksnr:	43	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	178	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1973 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på jord/leirmasser. Yttervegger oppført i trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Flatt tak i treverk tekket med papp/membran. Vinduer og terrassedør med isolerglass. Finert ytterdør.

Tomtestørrelse: 38875.8 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig/privat. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

I tillegg til boligen er det oppført en utebod. Eier opplyser at det medfølger en garasje i felles rekkegarasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	126	126	0	0	19
Utebod	5	0	5	0	0
Rekkegarasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	145	126	19	0	19

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	63	63	0	0	0
1. etasje	63	63	0	0	19
Totalt m²	126	126	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	63	63	0	Stue, bad og 4 soverom.	
1. etasje	63	63	0	Entrè/gang, wc/vaskerom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	126	126	0		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	5	0	5		Lagringsplass.
Totalt m²	5	0	5		

Bygning: Rekkegarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	14	0	14		Garasjerom.
Totalt m²	14	0	14		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Fundamentert med støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger delvis under bakkenivå. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Kategori: middels. Dataene kommer fra NGU. Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene. Opplyst av Lillestrøm kommune.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Treplatting, antatt fundamentert på mark. Størrelse: 18,7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Treplatting med normal elde og slitasje. Skjevheter ble målt opp til 50 mm. Antatt svikt tilknyttet fundamentering. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av skjevheter. Utbedring av mangler tilknyttet fundamentering må påregnes.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datert 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning på fasader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Ingen råte ble observert/registrert på befaringsdagen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

6.5 Renner og nedløp

Type	Metall
Beslag i stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Beslag med normal bruksslitasje.	

6.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Flatt tak i treverk.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. TG-2 gis grunnet alder. Oppføring av takoverbygg tilknyttet inngangsparti fremstår som ufagmessig. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forsterking av takkonstruksjon tilknyttet inngangsparti.	

6.7 Taktekking

Type tekking	Annet
Yttertak er antatt tekket med papp/membran.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at yttertaket har blitt teknet om i regi av borettslaget. Årstall er ikke oppgitt.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller buler i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking TG-IU	
Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Eier opplyser at yttertaket har blitt teknet om i regi av borettslaget. Årstall er ikke oppgitt.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Støpt dekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. 1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm. 2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-1. Oppgitte skjevheter i 2. etg. gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.9 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis med innsats.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.	
TG-IU	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.	
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	
TG-2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
TG-1	

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.12 Trapp

Beskrivelse

Innvendig tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
----------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig tretrapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, "knirk" og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Baderommet ble pusset opp i 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på bad fra 2010 med rør-i-rør system. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Luke i vegg på wc/vaskerom med adkomst til åpne rørkoblinger. Ved en lekkasje vil vann trenge inn i konstruksjonen. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av vaskerom/kjøkken. Montere waterguard med lekkasjestopp i rørkasse på wc/vaskerom og kjøkken.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2020: opplegg av lys og stikk i stue og soverom 2 etg, utført i ujordet utførelse. 2021: etablert jordforbindelse og byttet til jorda stikkontakter i vindfang. Byttet defekt avdekking i sikringsskap. Opplegg av 4-veis stikkontakt over liten kjøkkenbenk. Byttet stikkontakt ved vvb og direktekoblet Vvb.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Deler av el-anlegge ble oppgradert i 2020/2021. Dokumentasjon foreligger. TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll.	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1998

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 1998 gis TG-2 grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.18 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av fagfolk i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
--	----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Veggfuger over dør med riss/sprekker. "Bom" bak flere veggfliser.
Oppgitte avvik gis TG-2. Fall på gulv til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. TG-IU.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
--	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
--	-------------

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, boblebadekar med dusjvegg i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
--------------------------------------	-------------

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Eier opplyser at speilskap, baderomsinnredning og toalett er eldre enn fra 2010. Servant har krakelert ved bunnventil. TG-1 og TG-2.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Det ble registrert forhøyede verdier i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem, så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.19 Våtrom: Wc/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med beleg. Vegger med baderomsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Montering av baderomsplater fremstår som ufagmessig. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet er modent for rehabilitering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemt gulvbelegg i sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Våtrommet er modent for rehabilitering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Wc/vaskerom med toalett, vegghyller, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Overflater: belegg, tregulv og parkett.

Eier opplyser at nytt gulv tilknyttet 1 soverom ble lagt i 2019.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Bruksslitasje i flere rom.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.21 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Overflater: malt strie, panel og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.22 Øvrig: Himlinger**Beskrivelse**

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. Flere himlinger i 2. etg. med "heksesot".
Oppgitte avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Foldedører.
Skyvedør.

Eier opplyser at ny innerdør tilknyttet 1 soverom ble montert i 2019.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere innerdør gis TG-1.

6.24 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Felles utekran (ikke frostsikker).
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.25 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med speildører.
Garderobeskap.
Rullgardiner.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

1 sprukket speildør tilknyttet skyvedørgarderobe gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av skadet speil.

6.26 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.27 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markiser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Markiser med værslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Markiser er modne for utskifting.

6.28 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.29 Øvrig: Ytterdør

Beskrivelse

Finert ytterdør med sikkerhetslås.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Eldre ytterdør med brukslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.30 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

VEDTEKTER

for

KARISVEIEN BORETTSLAG

Org nr 948 264 749

vedtatt på generalforsamling 05. juli 1972, sist endret 15.09 2016

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER	
1.1 Formål	
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	
2. ANDELER OG ANDELSEIERE	
2.1 Andeler og andelseiere	
2.2 Sameie i andel	
2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	
3. FORKJØPSRETT	
3.1 Hovedregel for forkjøpsrett	
3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	
3.3 Nærmere om forkjøpsretten	
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING	
4.1 Boretten	
4.2 Bruksoverlating	
5. VEDLIKEHOLD	
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	
7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	
7.1 Mislighold	
7.2 Pålegg om salg	
7.3 Fravikelse	
8. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	
8.1 Felleskostnader	
8.2 Borettslagets pantesikkerhet	
9. STYRET OG DETS VEDTAK	
9.1 Styret	
9.2 Styrets oppgaver	
9.3 Styrets vedtak	
9.4 Representasjon og fullmakt	
10. GENERALFORSAMLINGEN	
10.1 Myndighet	
10.2 Tidspunkt for generalforsamling	
10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	
10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	
10.5 Møteledelse og protokoll	
10.6 Stemmerett og fullmakt	
10.7 Vedtak på generalforsamlingen	
11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	
11.1 Inhabilitet	
11.2 Taushetsplikt	
11.3 Mindretallsvern	

12.VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	
12.1 Vedtektsendringer.....	
12.2 Forholdet til borettsløvene.....	

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Karisveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- 2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti – 10 - prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

- 1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-1.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2. i vedtektene.
- 3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

- 1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- 2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- 3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 – tjue - dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

- 1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Borettslaget ved styret godkjenner hold av dyr men vil ikke samtykke i dette hvis det er til sjanse for naboer.

4.2 Bruksoverlating (fremleie)

- 1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn

av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- ii. andelseieren er en juridisk person
 - iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom herunder garasje og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, bod (inkl. dør), terrasser (eks. bærende konstruksjoner), gjerder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, sluk på vaskerom og bad, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer også at apparater som kjøleskap, fryser og annet med avløpslange for kondensvann må regelmessig ettersees slik at det over tid ikke oppstår skader på bygning. Det samme gjelder for utstyr tilkopleet vann som for eksempel oppvaskmaskin. Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/fryser.

- 2) Beising/maling av husene, beising/maling av gjerder og utvendige vinduskarmer er den enkelte andelseiers ansvar. Frekvensen for utførelsen skal være iht. vedlikeholdsplan vedtatt årlig på generalforsamling. Innvendig vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar og skal utføres når det er behov for dette.
- 3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt ytterdører inngangsdør til boligen.
- 4) Andelseieren har også ansvaret for rensing av vannlås/sluk på kjøkken/bad/vaskerom. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier er også pliktig til å utføre nødvendige tiltak som begrenser skadeomfanget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, innvendig og utvendig stoppkran, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer - herunder nødvendig utskifting av termoruter såfremt utskifting ikke skyldes manglende vedlikehold fra andelseier, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker installasjonskostnadene ved skifte av defekt varmtvannsbereder.
- 4) Borettslaget har ansvar for innkjøp av maling og beis i forbindelse med andelseiernes beising av husene, jf vedtektene punkt 5.1. 2)
- 5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- 6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- 7) Borettslaget har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, såfremt tett avløp ikke er forårsaket av matfett, bleier, sanitetsbind eller lignende.
- 8) Borettslaget har ansvaret for fjerning av insekter og skadedyr dersom problemet ikke er forårsaket av andelseier.

5.3 Sammenfatning av borettslagets og andelseiers ansvar

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Inngangsdør		X
Innvendige dører		X
Vinduer utvendig	X	
Vinduer innvendig		X
Utvendige vegger	X	
Innvendige vegger		X
Gulv over betongdekke		X
Våtroms utstyr inklusive toalett, vask, badekar og dusj 1)		X
Innvendig og utvendig stoppekran for vann	X	
Bereder montert i vaskerom	X (dekker installasjon)	X
Bereder montert utenfor vaskerom		X
Kjøkkeninnredning		X
Felles rørledninger	X	
Separate rørledninger i leiligheten		X
Elektriske ledninger før sikringsskap	X	
Elektriske ledninger etter sikringsskap		X
Sikringsskap		X
Innvendig tak		X
Utvendig tak inklusive sluk	X	
Pipe/skorstein	X	X (pipetopp)
Terrasser og bærende konstruksjoner	X	
Terrasser, resten		X
Gjerder rundt hus, eksklusive gavlgjerde		X
Gavlgjerde	X	
Gjerde mellom hus og bod	X	
Boder innvendig		X
Boder utvendig 2)	X	
Boddør (kun skyvedør)	X	

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Lekeplasser	X	
Garasjer utvendig	X	
Garasjer innvendig		X
Insekter og skadedyr	X	X

Alle utgifter ved oppsetting av pipe, tetting av tak m.m, dekkes av andelshaver på lik linje med påbygg. Senere utvendig vedlikehold av pipe overtas av borettslaget med unntak av pipetopper som forblir beboers ansvar. Alle piper og skorsteiner skal ha pipetopper.

Dersom en forsikringsskade som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, er forårsaket av beboer eller feilfunksjoner i eller på innbo og løsøre, vil andelseier måtte dekke egenandelen som utløses ved bruk av forsikringen. Se §5.1 avsnitt 1.

- 1) Borettslaget gir tilskudd ved rehabilitering av bad/vaskerom. Tilskuddet er for tiden oppad begrenset til kr. 15.000,- og gis ved skifte av varmtvannsbereder dersom bereder er defekt, skifte av innvendig sluk og installasjon av "rør i rør".
- 2) Dersom ekstra bod eller overbygg fra inngang til bod, er satt opp uten byggemelding og eller er byggmessig ikke utført fagmessig, vil en ikke kunne påregne at borettslaget påtar seg ansvar for eventuelt utvendig vedlikehold. Skader på grunnen/bakken, bod, ekstra bod eller overbygg som er følgeskader av endringer i originalkonstruksjon som kan oppstå f.eks. ved å lede vann fra nedløpsrenne på bod ned i grunnen/bakken.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-5 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og andre funksjoner blant sine medlemmer.
- 4) Styret utpeker kvartaltillitsvalgte for hvert kvartal. Vervet skal rullere årlig.

8.2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

- 2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - (iii) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - (vi) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for å sende inn forslag til generalforsamling er 6 uker før generalforsamlingen
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10.3. 1)

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 10.4. i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 1) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 2) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 1) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EIE Nybygg Romerike AS	Oppdragsnr.	127240081
Adresse	Karisveien 203		
Postnr.	2013	Sted	Skjetten
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tor-andre	Etternavn	Zachrisen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble totalrenovert i 2010.
Toalett, servant, over og underskap ble reinstallert.
Husker ikke navnet på rørleggerfirmaet. Tror det var Bærum elektriske som gjorde elektrikerarbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Husker ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2010 ble minst ny membran lagt

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
for Rekkehus m/10 leiligheter under sak nr.57/72.....

approberte byggearbeider på eiendommen ..Karisveien 3 - 21....

gnr.71..... bnr.4..... i Skedsmo.

Eier A/L Skedsmo B.B.L...... adr.Alex. Kiellands gt. 10,
.....2000 Lillestrøm......

Anmerkninger: Ingen vedr. bygningen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ..20/1 - 1977.....

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjef

.....R. Michelet.....

Bygningssjef

R. Michelet

.....A. Alexandersen.....

Bygningskontrollør

A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Rækkehus m/ 10 leiligheter adr.: Karisveien 3 - 21

gnr.: 71 bnr.: 4 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap adr.: Valstadbråten, Strømmen.

Anmerkninger:

Det gjenstår noe småarbeide innvendig og utvendig.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den..... 17. sept. 1973

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

.....

Bygningssjef
R. Michelet

.....

Bygningskontrollør
A. Alexandersen



SKEDSMO KOMMUNE

Victor H. Utke
Karisveien 3

2013 SKJETTEN

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: Til-/påbygg.rekkehusleilighet.... Sak nr: 699/80....

Byggherre: ..Karisveien.BRL.v/Victor H. Utke.....

Byggeadresse: ..Karisveien.3..... G.nr: ..-...B.nr:.....-.....

Byggets grunnflate: ..9..... Ant.etg: ...2... Ant.leiligh: ...1...

Leieareal:18..... Brutto gulvareal:-.....

Tatt i bruk: ..18..juni.1982..... Midlertidig innfl. dato: ..-.....

Anmerkninger: Ingen

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 18..juni.1982.....

.....
A. Lund
Bygningssjef

.....
P.H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til: *SBBL*
Ingeniørvesenet
Feiervesenet

Bygningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55	Rådhuset,	
2011 Strømmen	Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10

TEKN. ETAT:	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
	Postboks 312,	Brøttert. 2,	
	2001 Lillestrøm	Lillestrøm	(02) *73 04 10

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271821/qrgkjkqon>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

Premium rådgivning

EIE Bolig- og prosjektmegling er din ekspert når det gjelder salg av brukte boliger, prosjekterte boliger og næringseiendom. Vi vet at salgsforberedelser av eiendom krever en helt spesiell tilnærming, og derfor er vår erfaring og faglige kunnskap kombinert med Premium rådgivning avgjørende.

Med EIE får du en Premium rådgiver uansett om du er selger eller kjøper. Vårt mål er å skape et vellykket samarbeid i salgsprosessen, og sikre verdien for både kjøper og selger. Vi legger stor vekt på grundig og velplanlagt forarbeid.

Som en uavhengig aktør har EIE et bredt spekter av samarbeidspartnere, som gjør oss i stand til å tilpasse løsninger for hvert enkelt salg. Vi leverer ikke bare en standard salgsopplevelse, men tilpasser oss kundens behov og ønsker.

EIE bolig- og prosjektmegling består av et team med dedikerte meglere. Vi er sentralt plassert på Skøyen i Oslo og er samlokalisert med EIE administrasjon, oppgjørsavdelingen og EIE Advokat. Sammen utgjør vi en sterk faglig enhet innen salg av både brukte og prosjekterte boliger.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no