

Trallegangen 7, 2030 NANNESTAD

**Lyst og moderne rekkehus fra 2022 med høy standard, peisovn, takterrasse og carport. Rolig og barnevennlig nabolag.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

**Alexander Søvik**

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 090 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 304,-  
**Selger:** Nordby Eiendomsselskap AS

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 98/103 kvm  
**Tomtstr.:** 94.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 30  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1106240260

# Lyst og moderne rekkehus fra 2022 med høy standard, peisovn, takterrasse og carport. Rolig og

Trallegangen 7 er et moderne rekkehus over to plan, med høy standard fra 2022. Boligen ligger rolig og barnevennlig til med barnehage i nabolaget og de fleste andre fasiliteter i kort avstand. Tomten er lettstelt og består av en liten hageflekk, gårds plass tilknyttet carport og en herlig takterrasse på ca. 19 kvm.

Innvendig har boligen et stilrent uttrykk med enstavs parkettgulv, et harmonisk fargevalg og store vinduer med noe utsikt. Det er selvfølgelig balansert ventilasjon, og gulvvarme i alle flislagte gulv, som bad, vaskerom og entré.

I entreen er det skyvedørgarderobe og adkomst til bod. Videre er det to soverom, ett med skap og utgang til hage. Stuen og kjøkkenet utgjør hele andre etasje, oppdelt i soner med peisovn, Kvik-kjøkkeninnredning, spise plass og integrerte hvitevarer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæringsskjema .....	69
Nabolagsprofil .....	74
Boligopplysninger fra Bori .....	76
Innkalling til årsmøtet 2024 .....	80
Referat fra årsmøtet 2024 .....	89
Vedtekter .....	93
Energiattest .....	101
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 103 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Entré, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

#### 2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Rekkehus

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

94.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Rekkehuset har et lettstelt uteareal med asfaltert gårdsplass på fremsiden og en liten hageflekk på baksiden. Det er utgang til hagen fra ett soverom og ved gårdsplassen er det utebod og carport. På taket av carporten er det en luftig takterrasse på ca. 19 kvm

med utgang fra stuen i andre etasje, og her kan man nyte dagene ute med grilling, sosiale sammenkomster og avslapping.

Takterrassen har spaltegulv av tre, glassrekkverk og levegger mot naboene. Deler av terrassen er også overbygd noe som gjør det lunt og godt når det frister å sitte ute langt ut i lyse sommernetter.

Rundt bebyggelsen har sameiet et sosialt fellesareal med sittegrupper og flere lekeapparater som naturlige samlingspunkt. Internveier er asfaltert og snor seg blant flate grøntområder med gress og trær.

### **Beliggenhet**

Trallegangen 7 er et moderne rekkehus over to plan, med høy standard fra 2022. Boligen ligger rolig og barnevennlig til med barnehage i nabolaget og de fleste andre fasiliteter i kort avstand. Tomten er lettstelt og består av en liten hageflekk, gårdsplass tilknyttet carport og en herlig takterrasse på ca. 19 kvm.

Innvendig har boligen et stilrent uttrykk med enstavs parkettgulv, et harmonisk fargevalg og store vinduer med noe utsikt. Det er selvfølgelig balansert ventilasjon, og gulvvarme i alle flislagte gulv, som bad, vaskerom og entré.

I entreen er det skyvedørsgarderobe og adkomst til bod. Videre er det to soverom, ett med skap og utgang til hage. Stuen og kjøkkenet utgjør hele andre etasje, oppdelt i soner med peisovn, Kvik-kjøkkeninnredning, spiseplass og integrerte hvitevarer.

### **Beliggenhet**

Rekkehuset ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Nannestad, ca. 1 km unna Nannestad torg, i Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og butikker. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til lekeplass og en idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. I tillegg er det etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen. For de skiglade er det kort vei til Nannestad skisenter – Åslia, og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Nannestad grenser mot Romeriksåsen. Her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du andre

servicetilbud har Nannestad torg et godt og variert utvalg, med blant annet blomsterbutikk, frisør, apotek, vinmonopol, café og pizzeria. Det er kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eiendommen er det gangavstand til Preståsen barneskole, Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Prestmosen FUS barnehage ligger i nabolaget, 3-4 minutters gange unna.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bahunvegen som ligger 1,3 km fra eiendommen. Med bil fra Nannestad tar det ca. 12 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 32 min til Strømmen og 39 min til Oslo S.

#### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Rekkehus over 2 plan, bygget i 2022 etter forskrift fra 2017. Taktekkingen er av papp. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttertak består av taktro med isolering. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår. Etablert takterrasse over carport med underliggende drypp plater. Etablert på tresøyler og trebjelkelag. Glassrekkverk. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke mot grunnforhold.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 21.10.2024 og rapportdato 23.10.2024, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.



## Verditakst

Kr 4 100 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Garantiarbeid. Mangel på strøm i stikkontakt

Arbeid utført av Sæther Eketrokonsult

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Klargjort for elbil lader og montert ladeplate fra Easee

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

Ja

Beskrivelse Området er en del av Bjørkeåsen som er et nytt boligområde under utvikling.

### Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/wc, vaskerom og bod.

2. etasje: Stue/kjøkken.

Annet: Utvendig bod.

Kort fortalt

- Moderne rekkehus fra 2022
- To plan med høy standard
- Rolig og barnevennlig nabolag
- Parkering i egen carport
- Det er klargjort for elbillader
- Liten hageflekk med plen
- Takterrasse på rundt 19 kvm
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Stue og kjøkken i hele 2. etasje
- Store vinduer og luftige rom
- Stuen har ekstra varme fra peisovn
- Hvitt Kvik-kjøkken med hvitevarer
- Pent, flislagt bad med gulvvarme
- Separat vaskerom vegg-i-vegg
- To soverom, ett med garderobe
- Innvendig og utvendig bod
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Sentralstøvsuger er installert

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Vegger: Veggene har malte flater.

Himling: Innvendige tak har malte flater med downlights i 2 etasje.

Entré

Inngangspartiet ligger skjermet til i bakkant av carporten slik at man kan gå tørrskodd til og fra bilen på dager med dårlig vær. Entreen og en tilliggende gang strekker seg innover i boligen og har et lyst og delikat uttrykk som gir et smakfullt førsteinntrykk. På gulvet er det lysegrå fliser med gulvvarme og veggene er slette, malt hvite.

Himling er lyssatt med downlights og suppleres med dagslys fra et vindu ved siden av ytterdøren. Ved ytterdøren er det også skyvedørsgarderobe og lengst inn i entreen er det trapp opp til andre etasje. Trappen er hvitmalt og har åpne eiketrinn.

Stue

Hele andre etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning, men likevel med skjermede soner som gir en følelse av to rom. Stilen er nøytral med hvitpigmentert enstavs parkett på gulvet og slette, hvitmalt veggflater. Store vinduer i hver ende har sorte karmen og fyller rommet med gjennomgående dagslys. I stuen er det peisovn, utgang til takterrasse og god plass til sofa og tv-løsning.

Kjøkken

På kjøkkenet er det fin utsikt fra vinduene, plass til spisebord og en stilrent kjøkkeninnredning fra Kvik. Selve kjøkkeninnredningen er skjermet helt fra stuen og har hvite, slette fronter med takoppfjored skap og sorte benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum.

Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert, og over koketoppen er det avtrekk fra ventilator. Downlights i himling og benkebelysning bidrar til gode arbeidslys. Kjøkkenet er videre sikret med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad/wc/vaskerom

I første etasje har boligen et bad og et separat vaskerom, holdt i samme, delikate stil som resten av boligen. Badet er innredet med baderomsmøblement, veggmontert toalett og dusjnise. Dusjnisen har nedsenket gulv, dusjdør i glass og veggmontert dusjgarnityr med hånddusj.

Baderomsmøblet består av vegghengt skuffeseksjon med hvite, slette fronter, heldekkende servant og speil med integrert belysning. Videre er det downlights i himling, hvite veggfliser og sandfargede gulvfliser over gulvvarme.

Vaskerom



Vaskerommet ligger vegg-i-vegg med badet og har et vindu ut mot gårdsplassen. På gulvet er det grå fliser med sluk og gulvvarme, og veggene har hvitmalt flater over sokkelfliser. Av installasjoner er det varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Boligen har to pene soverom i første etasje. Begge rommene har fine lysforhold, enstavs parkettgulv, hvitmalt vegger og god plass til senger og annet møblement. På hovedsoverommet er det to doble garderobeskap og utgang til hage. I entreen er det skyvedørsgarderobe og innvendig bod, og for mer lagringsplass er det også en bod på ca. 5 kvm i tilknytning til carporten.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Følgende forhold har fått TG 3 - store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Stikkontakt på bad er ikke festet i vegg

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG2.

Lovlighet: Rekkehus - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor: T-WE/Internett.

#### Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass og i tilbygd carport klargjort for elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringselskap**

Protector Forsikring ASA

**Polisenummer**

2911964-1.1

**Radonmåling**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Rekkehuset oppvarmes med varmekabler i entré, bad og vaskerom i første etasje. I tillegg er peisovn i stuen og enkelte panelovner for øvrig. Ventilasjonen er balansert. Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod. Videre har boligen sentralstøvsuger, og en varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 785

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Info eiendomsskatt**

Det er pr.dd. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Velforening**

Boligen er pliktig medlemskap i velforening.

**Info vannavgift**

Målernummer: 8SEN0121340170

Stand: 7

Dato: 18.10.2023

Avlesningstype: Årsavlesning - ekstern kilde

Kostnad for vann og avløp betales a-konto via kommunale avgifter og avregnes årlig.

Kostnad vil variere ifht. forbruk.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1031/71573

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles byggforsikring, drift av sameiet, tv/internett, forretningsførsel, gressklipping mm.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 304

## Sameiet

### **Sameienavn**

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

### **Organisasjonsnummer**

929772245

### **Om sameiet**

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Sameiet har egen Facebook side: Bjørkeåsen Boligsameie 2

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer pr. 27.10.2023

- Avviks håndteringer i forhold til fellesarealer
  - Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
  - Oppdateringer av vedtekter
  - Budsjettering
  - Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
  - Dugnad
  - Renovasjon
  - Sommerfest
  - Telenor TV-internett
  - Gatelys/lekeplasser
  - Bori Hva er nytt
  - Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
  - Internett/sosiale medier
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Det foreligger ikke husordensregler p.t.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 30, seksjonsnummer 4 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/151/30/4:

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:27

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om samme rett til senere fradelte tomter fra bnr. 28

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om felles privat ledningsnett

Bestemmelse om samme rett og plikt til senere fradelte tomter fra bnr. 28

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343436 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 416086 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/

huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2021 - Dokumentnr: 707195 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 359772 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1031/71573

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehus, kjedehus og småhus i

Trallegangen 1- 11 (rekke 61-66) og Trallegangen 2 - 8 (rekke 16 -19) inkludert veg inntil

og lags med de aktuelle enhetene (gnr/bnr) 151/27, datert 28.03.2022.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

- Resterende boliger på B1.
- Resterende veianlegg på B1.
- To nærlekeplasser inkludert utomhus arealer.

Må utføres innen 21.12.2024

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.03.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommene har adkomst fra privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP2018-2035

Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.05.2019

Bestemmelser: - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/>

Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen -  
vedtatt 14.05.2019%2C oppdatert forside.pdf

Delarealer:

Delareal: 11 827 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Framtidig

Områdenavn: B16

Delareal: 13 062 m

KPHensynsonenavn: H910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1 233 m

Arealbruk: Grønnstruktur (utgått),Framtidig

Områdenavn: B18

Kommuneplaner under arbeid:

Id: KP2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Status: Planforslag



Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 07-01

Navn: Bjørkeåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.11.2007

Bestemmelser: - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/07-01/>

Dokumenter/07-01-E1\_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 13 062 m

Formål: Boligbebyggelse

Felt navn: B1

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Områdeanalyse ved Norkart:

- Dyrkbar jord: Ikke endret etter 2008.
- Løsmasser N50/N250: Løsmasstype: Torv og myr (Organisk materiale), Infiltrasjonsegenskap: Uegnet, Grunnvann: Ikke grunnvannspotensial i løsmassene.
- Eiendommen er under marin grense og har stor mulighet for marin leire.
- Naturtyper i Norge - landskap: Mulig marin leire: Stor, Løsmasstype: Torv og myr (Organisk materiale).
- Radon: Aktsomhetsgrad: Moderat til lav.
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd: Delfelt navn: ØYEREN, Kraftverknavn: Solbergfoss.
- Verneplan for vassdrag: Navn: Leira.
- Området er faresone - Ras- og skredfare

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Styret og forretningsfører skal varsles ved utleie.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant

av overtakelse.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

100 990 (Omkostninger totalt)

111 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 650,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 150,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet (500,-), fotograf (5 000,-) og kommunale opplysninger (4 650,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
alexander.sovik@aktiv.no  
Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

Tlf: 648 08 005

**Salgsoppgavedato**

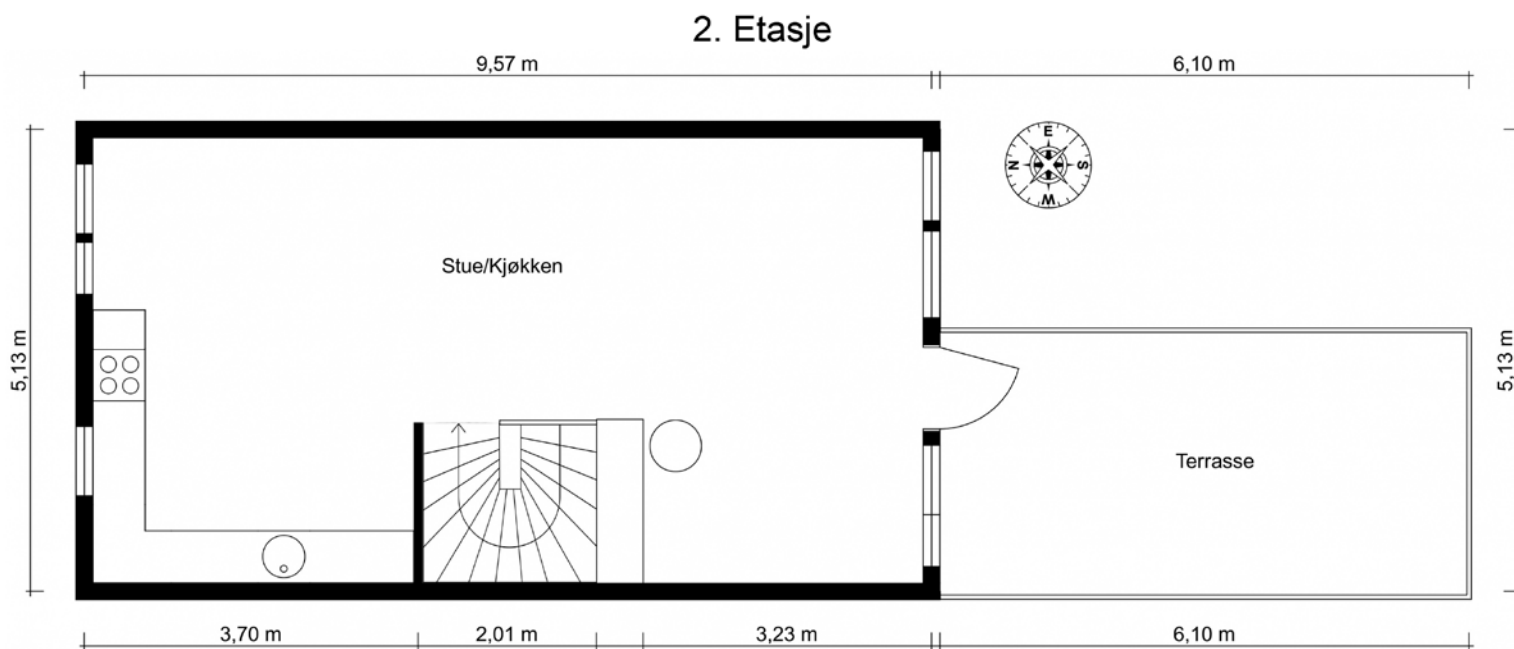
22.11.2024











Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.











Takterrassen er på hele 19 kvm  
og gir gode muligheter for  
møblering.













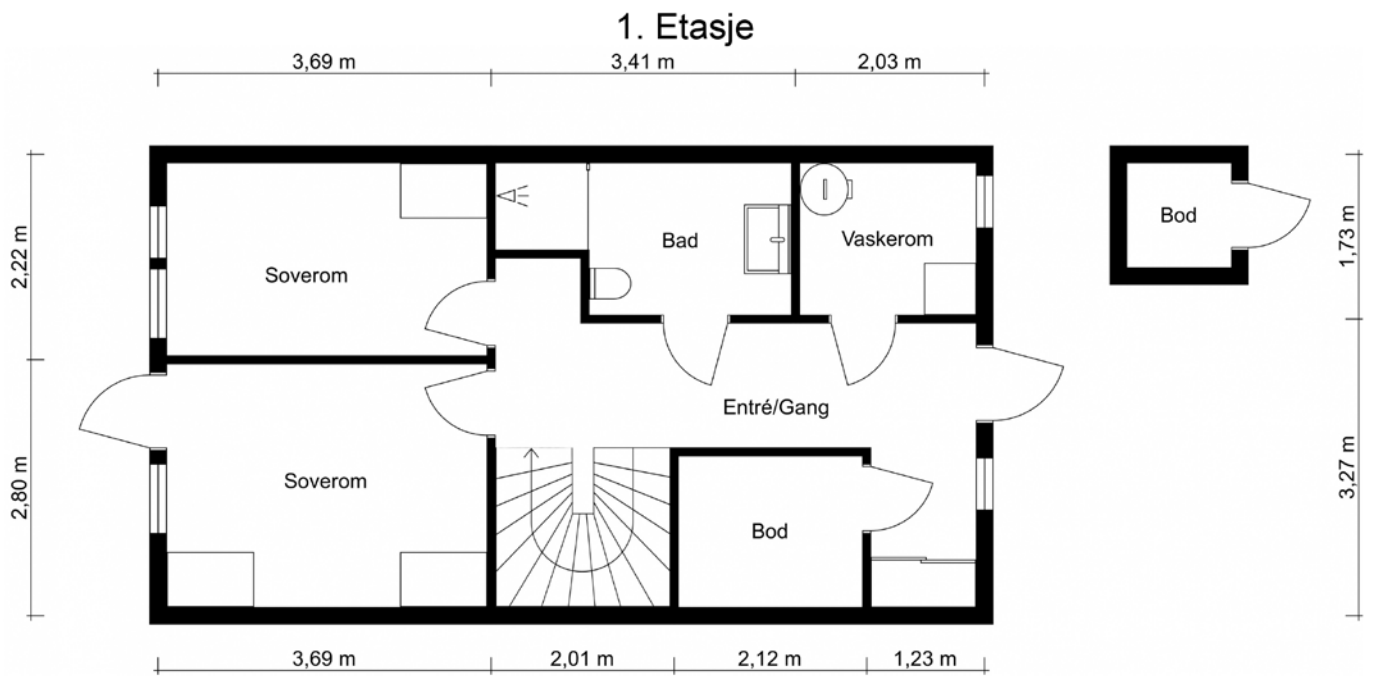








# Trallegangen 7



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.











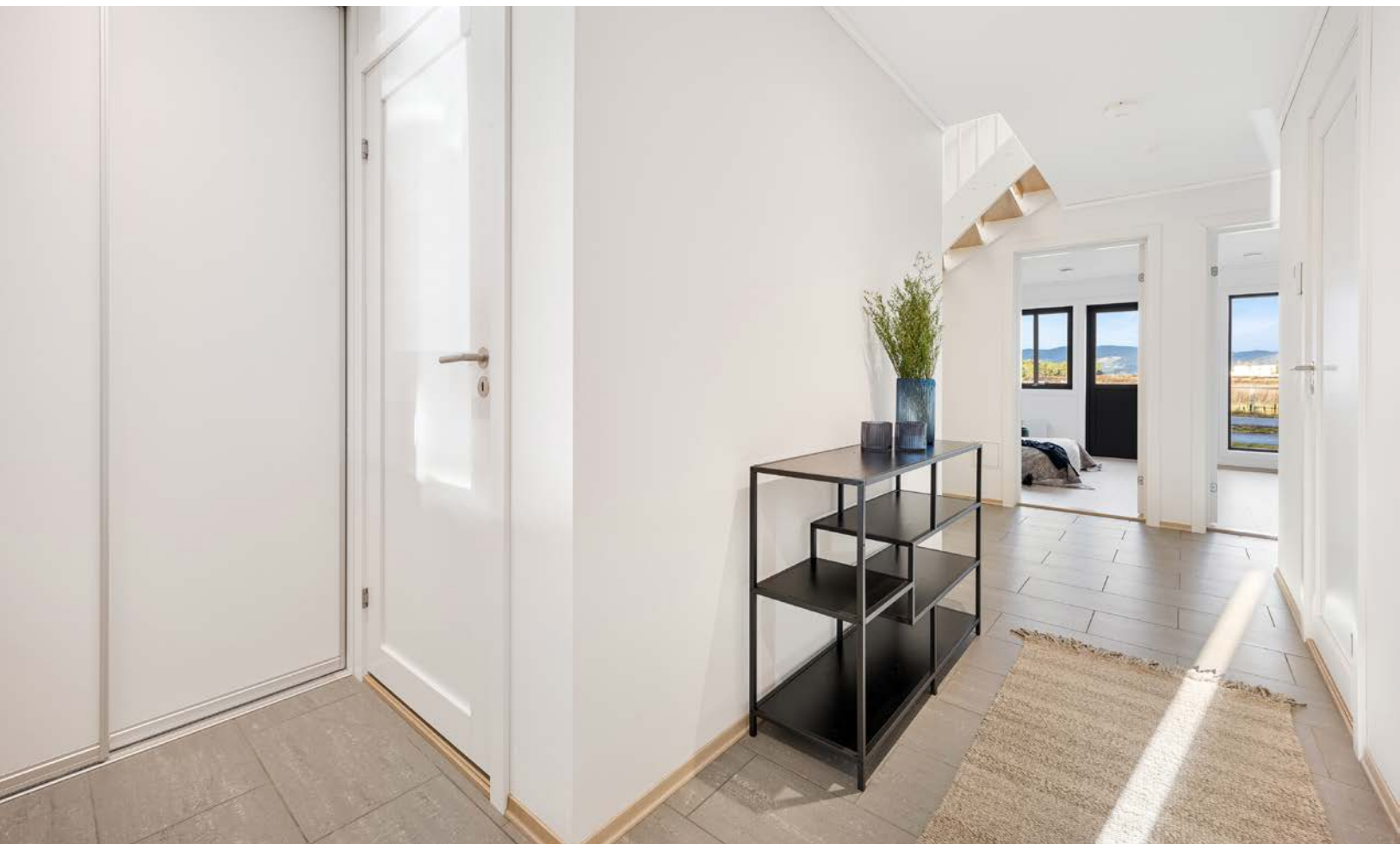








Gulvet i entréen  
har behagelig gulvvarme  
og er flislagt med moderne  
fliser.
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Trallegangen 7, 2030 NANNESTAD

 NANNESTAD kommune

 # gnr. 151, bnr. 30, snr. 4

## Markedsverdi

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 18925-1626

Referansenummer: FF9305

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Nordby  
Eiendomsselskap  
AS v/ Tor Eivind  
Norby Vik



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er parkering i carport på tomt.

Bygget 2022 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Rekkehus - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke tilkomst til taktekkingen befaringsdagen og derfor vurdert ut fra alder.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttertak består av taktro med isolering. Ingen synlig tegn til avvik inspirert på innvendige tak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Malte terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Etablert takterrasse over carport med underliggende drypp plater. Etablert på tresøyler og trebjelkelag. Glassrekkverk.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights i 2 etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke mot grunnforhold.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn.

Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glass dusjdør. Speil med belysning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Kvik innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskkum.

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin,

nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn.

Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er etablert varmekabler under fliser i 1 etasje. Varmekabler på våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Etablert sentralstøvsuger.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det klargjort for ladestasjon ute ved carport.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2022.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Støpt dekke

Flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

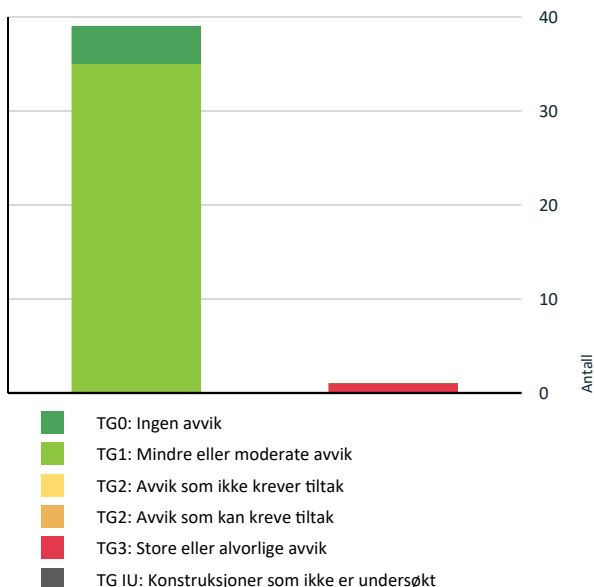
[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

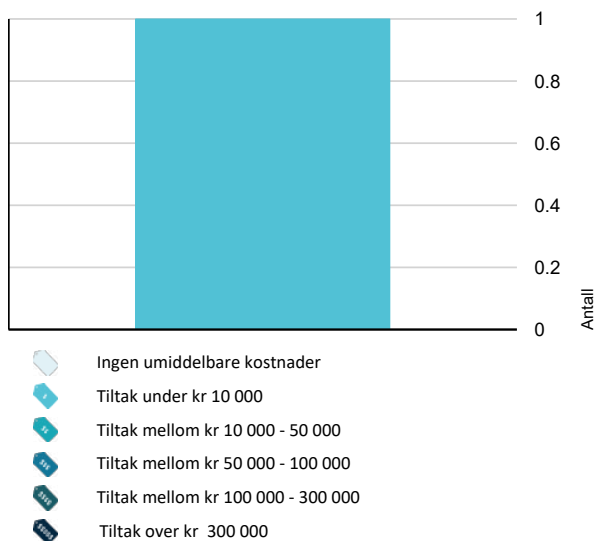
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2022

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke tilkomst til taktekkingen befaringsdagen og defor vurdert ut fra alder.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak består av taktro med isolering. Ingen synlig tegn til avvik inspisert på innvendige tak.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

### Dører - 2

Malte terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert takterrasse over carport med underliggende drypp plater. Etablert på tresøyler og trebjelkelag. Glassrekkverk.

## Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

## INNSENDIG

## 📍 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med downlights i 2 etasje.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke mot grunnforhold.

## 📍 TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn.

## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 fra underkant dørterskel.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glass dusjdør. Speil med belysning.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 fra underkant dørterskel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har Kvik innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppssystem og komfyrvakt.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert varmekabler under fliser i 1 etasje. Varmekabler på våtrom.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## 1 TG 1 Andre installasjoner

Etablert sentralstøvsuger.

## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det klargjort for ladestasjon ute ved carport.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?



# Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

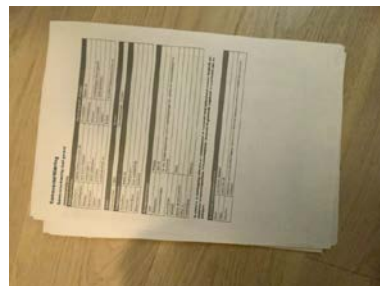
Nei

## Generell kommentar

Stikkontakt på bad er ikke festet i vegg

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2022.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Støpt dekke

## Terrengforhold

Flat tomt.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**103 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup>**

*Rekkehus:* Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Bod, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 4 100 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 100 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi 4 100 000**

Tillegg for andel fellesformue + 6 987

**Konklusjon markedsverdi 4 100 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Trallegangen 23 ,2030 NANNESTAD 94 m <sup>2</sup> 2023 2 sov		4 350 000				46 277
2 Trallegangen 11 ,2030 NANNESTAD 98 m <sup>2</sup> 2022 2 sov		4 250 000				43 367
3 Trallegangen 109 ,2030 NANNESTAD 94 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	30-10-2022	4 200 000	4 050 000		4 050 000	43 085
4 Trallegangen 7 ,2030 NANNESTAD 94 m <sup>2</sup> 2022 2 sov	09-08-2022	4 000 000	4 000 000		4 000 000	42 553



### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	15 648
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

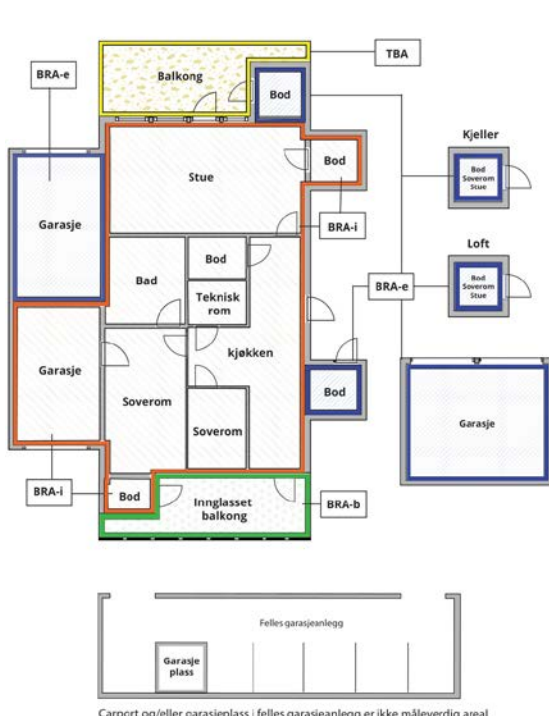
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	49			49	
2. Etasje	49			49	19
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje		Utebod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	93	5

#### Kommentar

Rekkehus Bod i 1 etasje er benevnt som S-rom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	151	30		4	94.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Trallegangen 7

#### Hjemmelshaver

Nordby Eiendomsselskap AS

#### Boligselskap

Bjørkeåsen BK 1  
Boligsameie 2

#### Felles formue

Kr. 6 987 31.12.2023

#### Eierandel

1031 / 71573

#### Forretningsfører

Bori

#### Organisasjonsnr

92977224



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende i nærheten av Nannestad torg som ligger ca 1km unna. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, apotek, blomsterbutikk, café og pizzarestaurant.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private stikkveier

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet med grøntareal og asfaltert gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2911964-1.1			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FF9305>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørumsand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1106240260	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tor Eivind Nordby Vik	
<b>Gateadresse</b>	
Trallegangen 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Nordby Eiendomsselskap AS
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91663038

Document reference: 1106240260

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TENV

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garantiarbeid. Mangel på strøm i stikkontakt

Arbeid utført av

Sæther Eketrokonsult

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Klargjort for elbil lader og montert ladeplate fra Easee.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Området er en del av Bjørkeåsen som er et nytt boligområde under utvikling.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Eivind Nordby Vik	c6df9a0e31f0937c6c2b8f28 c59e8e0bf14f9e77	21.11.2024 13:00:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240260

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

# Nabolagsprofil

Trallegangen 7

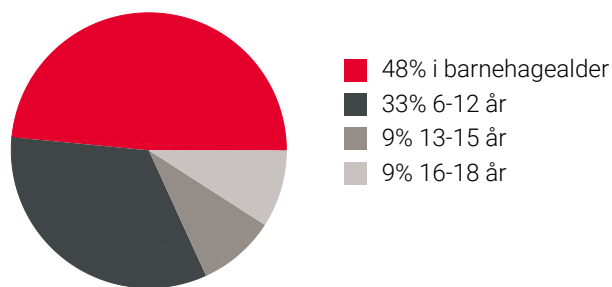
## Offentlig transport

🚏 Bahunvegen	15 min 🚶
Linje 410, 413, 420, 446	1.1 km
🚏 Oslo lufthavn stasjon	15 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	11.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	15 min 🚶

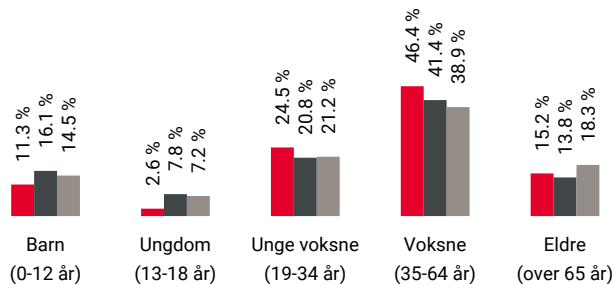
## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
335 elever, 19 klasser	1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
599 elever, 22 klasser	1.7 km
Nannestad videregående skole	22 min 🚶
950 elever	1.6 km
Jessheim videregående skole	20 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	16 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Bjørke	153	70
📍 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

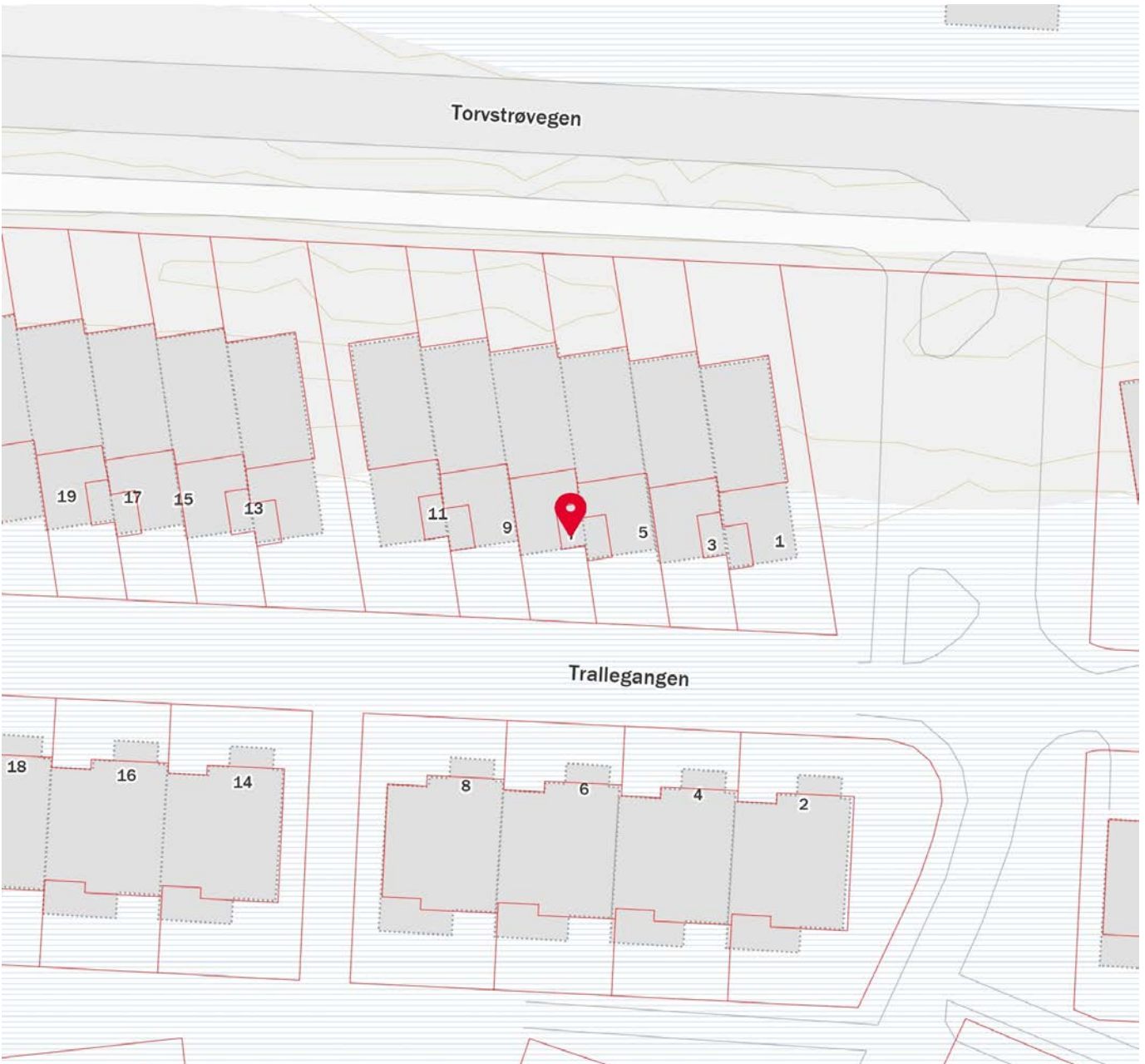
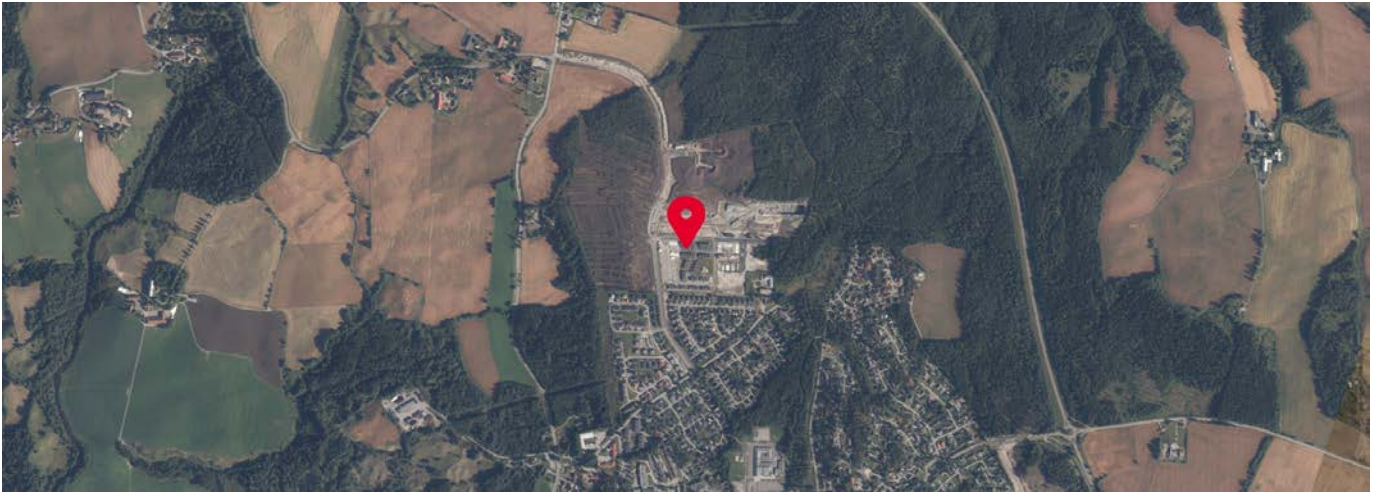
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
86 barn	0.9 km
Midtbygda barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
112 barn	1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
85 barn	4.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	20 min 🚶
Post i butikk	1.5 km
Kiwi Nannestad	21 min 🚶
PostNord	1.5 km

## Sport

⚽ Prestmosen Nord - ballbinge	11 min 🚶
Ballspill	0.8 km
⚽ Preståsen skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km
🏊 EVO Nannestad	20 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	21 min 🚶



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.10.24  
Vår ref.: 5255 / 4

## Boligopplysninger

<b>enhet</b>	4	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Trallegangen 7, 2030 NANNESTAD	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Nordby Eiendomsselskap As	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 15.10.24: kr 1 304,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2024-10</b>	<b>2024-11</b>	<b>2024-12</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>
Felleskostnader	780	780	780	780	780	780
Tv-internett	524	524	524	524	524	524
<b>Total</b>	<b>1 304</b>	<b>1 304</b>	<b>1 304</b>	<b>1 304</b>	<b>1 304</b>	<b>1 304</b>

## Andel fellesgjeld for enhet

ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

**Selskap** 5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 (orgnr. 929772245)  
**Antall enheter** 52  
**Styrets e-post** bjoerkeasenboligsameie2@borimail.no  
**Styreleder** Isabella Barikmo (93220470)  
**Forsikring** Protector Forsikring ASA (Polise 2911964-1.1)  
**Festet tomt**  
**Gnr/Bnr** 151/30  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** ingen

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 18,00
<b>Formue</b>	kr 6 987,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00



# Merknader



## **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## **Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

## **Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## **Gebyrer 2024**

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	<b>kr 7 981</b>
Eierskiftegebyr (4R + mva)	<b>kr 6 385</b>
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	<b>kr 715</b>
Innmelding/tegning av andel i BORI	<b>kr 650</b>
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	<b>kr 475</b>

## **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## **Forkjøpsrett**

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysning gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## **Godkjenning av eier**

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## **Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### **Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

# Årsmøte Bjørkeåsen Boligsameie BK 2

Dato: 16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

## TIL BEHANDLING:

### 1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*

B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:

*Isabella Barikmo, Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*

2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*

5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*

6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

## TILLITSVALGTE

Det nye styret består av:

Styreleder: **Isabella Barikmo** (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: **Ole Martin Ødegårdstuen** (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)

Styremedlem: **Roy Ingar Hoff Konterud** (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

**Hanna Louise Apelgren** (valgt for 1 år i 2024)

## SELSKAPSFORMLING

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
- Avviks håndtering i forhold til fellesarealer
- Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
- Oppdatering av vedtekter
- Budsjettering
- Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
- Dugnad
- Renovasjon
- Sommerfest
- Telenor TV-internett
- Gatelys/lekeplasser
- Bori Hva er nytt....
- Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
- Internett/sosiale medier

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



## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	674 633	128 689	976 976	903 000
Annen driftsinntekt	2	85 000	110 000	0	80 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>759 633</b>	<b>238 689</b>	<b>976 976</b>	<b>983 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	59 332	0	59 332	59 999
Konsulenttjenester	4	100 614	12 923	101 000	129 000
Rep og vedlikehold		0	0	26 000	27 000
Forsikringer		68 763	16 010	286 000	143 000
Energi og fyring		1 114	0	10 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		214 863	38 053	312 000	253 000
Driftskostnader		0	0	92 000	92 000
Kostnader til fellesameier		0	0	32 000	33 000
Andre driftskostnader	5	1 745	2 250	10 500	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>446 430</b>	<b>69 236</b>	<b>928 832</b>	<b>770 999</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>313 203</b>	<b>169 453</b>	<b>48 144</b>	<b>212 001</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 563	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>314 765</b>	<b>169 453</b>	<b>48 144</b>	<b>212 001</b>
Overført til annen egenkapital	6	314 765	169 453	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>314 765</b>	<b>169 453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		166 989	95 441
Kundefordringer		42 358	29 437
Andre fordringer		34 112	0
Sum fordringer		243 459	124 878
Bankinnskudd, kasse o.l.		341 688	57 498
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>585 147</b>	<b>182 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>585 147</b>	<b>182 375</b>

## Balanse 31.12.2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	484 218	169 453
<b>Sum egenkapital</b>		<b>484 218</b>	<b>169 453</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		99 815	12 923
Annen kortsiktig gjeld	7	1 114	0
Sum kortsiktig gjeld		100 929	12 923
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 929</b>	<b>12 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>585 147</b>	<b>182 375</b>

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Isabella Barikmo  
Styrets leder

Akmal Ilyas  
Styremedlem

Ole Martin Ødegårdstuen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	449 298	82 053	650 000	650 000
3606	Kabel TV/bredbånd	225 335	46 636	326 976	253 000
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>674 633</b>	<b>128 689</b>	<b>976 976</b>	<b>903 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	85 000	110 000	0	80 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>85 000</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>80 000</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	52 000	0	52 000	51 999
Arbeidsgiveravgift	7 332	0	7 332	8 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>59 332</b>	<b>0</b>	<b>59 332</b>	<b>59 999</b>

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 363	0	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	65 077	12 923	96 000	96 000
Annen fremmed tjeneste	30 175	0	0	27 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>100 614</b>	<b>12 923</b>	<b>101 000</b>	<b>129 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sjøpeltømming/container	0	0	500	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	0
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	0
Øredifferanser	-5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 750	0	0	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 745</b>	<b>2 250</b>	<b>10 500</b>	<b>4 000</b>

**Note 6 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	169 453	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	314 765	169 453
Sum opptjent egenkapital 31.12	484 218	169 453
Annen egenkapital 31.12	484 218	169 453
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>484 218</b>	<b>169 453</b>

**Note 7 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	1 114	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 114</b>	<b>0</b>

**Note 8 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>169 453</b>	<b>0</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	314 765	169 453
B. Årets endring i arbeidskapital	314 765	169 453
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>484 218</b>	<b>169 453</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	585 147	182 375
- Kortsiktig gjeld	100 929	12 923
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>484 218</b>	<b>169 453</b>

## 5255 Årsoppgjørspakke 3.pdf


Navn Dato  
**Ilyas, Akmal** 2024-04-16

Identifikasjon

 Ilyas, Akmal

Navn Dato  
**Ødegårdstuen, Ole Martin** 2024-04-16

Identifikasjon

 Ødegårdstuen, Ole Martin

Navn Dato  
**Barikmo, Isabella** 2024-04-16

Identifikasjon

 Barikmo, Isabella



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

# Årsmøte Bjørkeåsen Boligsameie BK 2

Dato: 16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

## TIL BEHANDLING:

### 1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*

B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:

*Isabella Barikmo, Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*

2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*

5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*

6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

## TILLITSVALGTE

Det nye styret består av:

Styreleder: **Isabella Barikmo** (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: **Ole Martin Ødegårdstuen** (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)

Styremedlem: **Roy Ingar Hoff Konterud** (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

**Hanna Louise Apelgren** (valgt for 1 år i 2024)

## SELSKAPSFORMLING

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har

organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og

har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
- Avviks håndtering i forhold til fellesarealer
- Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
- Oppdateringer av vedtekter
- Budsjettering
- Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
- Dugnad
- Renovasjon
- Sommerfest
- Telenor TV-internett
- Gatelys/lekeplasser
- Bori Hva er nytt....
- Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
- Internett/sosiale medier

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

#### Saksliste:

1. Vintervedlikehold: Utført av Nordby Maskin AS, vinteren 2023/2024, ref. anbud (BK1 og BK2)
2. Sommervedlikehold: BK2 og BK1 - Her jobber vi med anbuds prosessen og evt. andre løsninger
3. Maling av boliger: Alle boliger må males i henhold til fristen etter overttagelse, ref. info i USB nøkkel som er overlevert av Bakke AS
4. Sjøpeltømming/sortering/kildesortering, Se info nedenfor
5. Husleie/forsikring/Tv-Internett, Se info nedenfor
6. Fellesarealer//Dugnad
7. Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
8. Annet, Se info nedenfor

---

### Sjøpeltømming/kildesortering:

Kostnader for denne tjenesten er underlagt kommunale avgifter og utgjør en «brøkdøl» av antall boenheter (pr. dagens dato 1/52 del av kostnadene pr. boenhet) Dette reguleres av kommunen i forhold til antall brønner og boenheter.

#### Øvre Romerike Avfallsselskap IKS – ØRAS

##### Kontaktperson:

**Cecilie Skaug Nyland**

Miljøstasjon Dal Skog

Ørasvegen 85 - 2054 MOGREINA

Tlf 63 92 78 80

[www.oeras.no](http://www.oeras.no)

Styret i BK2 har fått inn flere klager fra Øras/Nannestad kommune/beboerne om manglende kildesortering i tillegg til at brønnene og området rundt blir brukt som avfallsstasjon.

Har dere mye papp eller annet søppel, så kjør det på Øras avfallsstasjon!

Vi ber alle beboerne om å vise hensyn til naboene ved å lukke lokket på brønnene på en fornuftig måte.

Legger ved link til kildesortering på 8 ulike språk. Se nedenfor.

[Sorteringsguide på 8 ulike språk - ØRAS IKS \(oeras.no\)](#)

#### Nannestad Kommune:

Kommunale avgifter: Renovasjon, vann, avløp, feiekostnader.

Kontaktpersoner:

Elisabeth Sandberg

[Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no](mailto:Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no)

Tlf: 66105101

Her er også kontakinfoen til en annen i kommunen som er på saken:

Mette Sæther

[Mette.Saether@nannestad.kommune.no](mailto:Mette.Saether@nannestad.kommune.no)

Tlf: 66105144

### Husleie/Forsikring/T-WE/Internett:

Denne tjenesten inneholder kostnader i forbindelse med vedlikehold av friarealer, Tv/internett, boligforsikring (ikke innbo) m.m. Se vedlegg.

#### Forsikring: Søderberg & Partners AS

Kontaktperson:

**Melinda Majercsik**

Forsikringsmegler

Mobil +47 96 91 32 12 | Sentralbord +47 23 89 73 89

Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | [soderbergpartners.no](http://soderbergpartners.no)





Kundenummer: 2398635  
Forsikringstaker: Bjørkeåsen BK1 Boligsameie 2  
Finstadhagan 7, 1930 Aurskog  
Org nr: 989888633  
Forsikringsmegler: Söderberg & Partners

---

**Telenor: T-WE/Internett**

Kontaktperson:

Pavle Plazincic  
Account Manager | Telenor Norge AS | Astrups Gate 9 | 6509 Kristiansund | 71685030  
[account.manager@telenor.com](mailto:account.manager@telenor.com) | [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

---

**Vårrengjøring/dugnad:**

*Fint om alle er flinke til å koste/spyle slik at vi får det litt hyggelig i Trallegangen, nå som våren har begynt å titte frem!*

**Sosiale Medier:** Vi er på Facebook: *Bjørkeåsen Boligsameie 2*

**HMS:** (Helse, Miljø og Sikkerhet): Det er ikke meldt inn noen skader i perioden 2023/2024. Ettersyn av utstyr på lekeplassene skal utføres min. 1 gang pr. år. Ansv. Styret i BK2 og BK1. Styreleder leverer HMS rapport til Bori

**Annet:** Evt. tilbydere av produkt/tjenester anbefaler vi at den enkelte deler på vår Facebook side.

BK 2 og BK 1 har ingen velforening, så vi anbefaler beboerne/ildsjeler til og arrangerer hyggelig tilstelninger dersom det er ønskelig. Vi har mange fine uteområder!

**NB! Parkering skal foregå på privat grunn av hensyn til søppelbil og utryknings kjøretøy.**

MVH

**Styret i Bjørkeåsen Boligsameie BK 2**

Isabella Barikmo	Ole Martin Ødegaardstuen	Roy Konterud	Hanna Apelgren
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Varmedlem
Tlf. 93220470	tlf. 90032353	Tlf. 99332933	Tlf. 90262003

Vedlagt følger vedtekter for Bjørkeåsen Boligsameie BK2 og evt. nye saker kan sendes til styret på email:

[isabella2000@live.no](mailto:isabella2000@live.no) eller [odegaardstuen@gmail.com](mailto:odegaardstuen@gmail.com) eller [roy.konterud@rema.no](mailto:roy.konterud@rema.no) eller [hannapelgren@gamil.com](mailto:hannapelgren@gamil.com)

## 5255 Protokoll 2024.pdf

Navn

Ødegårdstuen, Ole Martin

Dato

2024-05-13


Navn

Barikmo, Isabella

Dato

2024-05-13

Identifikasjon

 Ødegårdstuen, Ole Martin

Identifikasjon

 Barikmo, Isabella



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

# VEDTEKTER

for

## **Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2** (org. nr. 929772245>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01.04.2022

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2

Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 151 bnr 30 i Nannestad Kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

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

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

Fellesarealene på Bjørkeåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkeåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd  
Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre  
Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsforening ihht reguleringsplan for hele Bjørkeåsen området.

### **2. Rettslig råderett**

#### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

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

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

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

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne innenfor B1 feltet. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

#### **3-2 Trivselsregler**

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

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

### **4. Vedlikehold og forsikring**

#### **4-1 Seksjonseiers ansvar**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

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

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

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

#### **4-2 Forsikring**

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

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

#### **4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

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

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

#### **5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver



bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i realsameiet og felles velforening for hele Bjørkåsen området.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

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

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

### **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

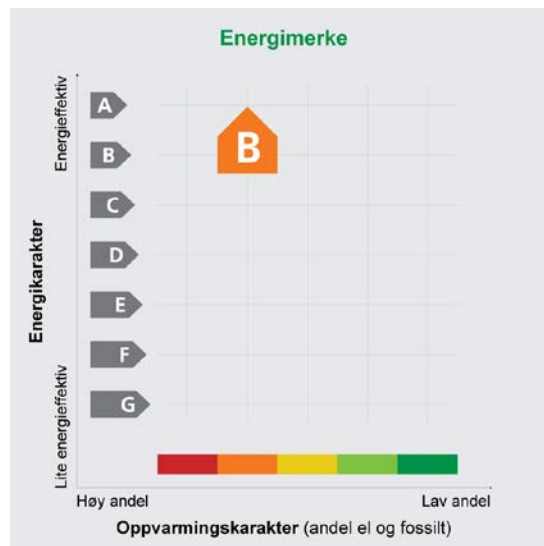
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.

-----



Adresse	Trallegangen 7
Postnr	2030
Sted	NANNESTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	151
Bnr.	30
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300731115
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1371765
Dato	18.03.2022



Innmeldt av Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

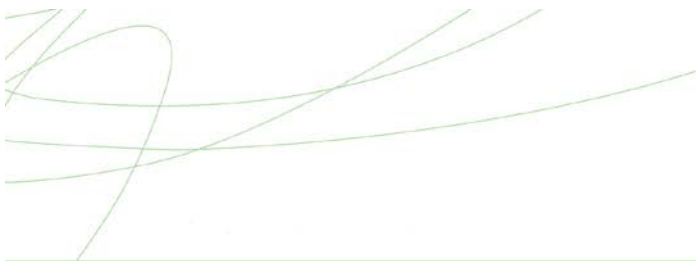
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

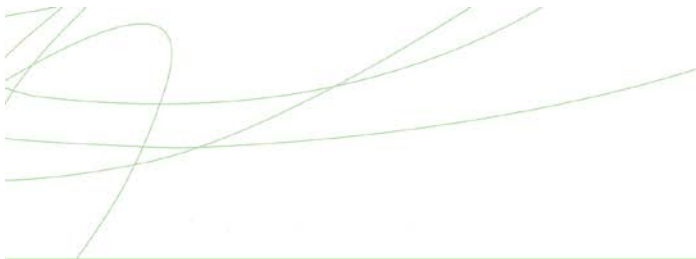
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** SMÅHUS  
**Bygningstype:** REKKEHUS  
**Byggeår:** 2022  
**BRA:** 98,8

**Dato for lekkasjetallmåling:** 14.03.2022

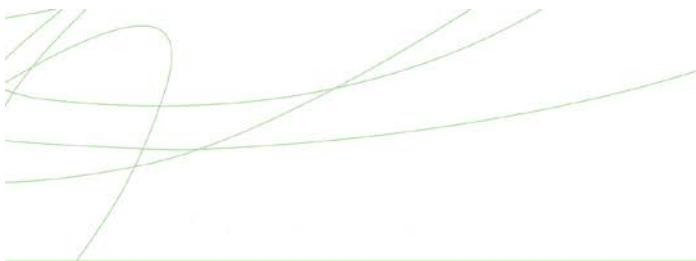
**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trallegangen 7  
Postnr/Sted: 2030 NANNESTAD  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 18.03.2022 09:44:32  
Energimerkenummer: A2022-1371765  
Ansvarlig for energiattesten: BJØRKÅSEN EIENDOM AS  
Energimerking er utført av: Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Gnr: 151  
Bnr: 30  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 300731115

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2022

### Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	39,240 m <sup>2</sup>
Areal tak	49,400 m <sup>2</sup>
Areal gulv	49,400 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	27,160 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	98,800 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	98,800 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	237,000 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,201 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,080 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,098 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,846 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,490 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,850 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.03.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,100 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,100 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,540 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	24,819 W/m <sup>2</sup>



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,000 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,140
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,243
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,755
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig ned balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereeder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,612
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,956
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,388
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,626

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	17.03.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. En bruksdel er beregnet	

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	191114
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

### Energirådgiver

Firma	Bakke AS
Navn person	Dag-Einar Hellerud

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	30,994
Ventilasjonsvarme	0,719
Varmtvann	29,784
Vifter	4,122
Pumper	0,000
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjøling	0,000
Ventilasjonskjøling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	94,527

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10287,692 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,126 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7024,322 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,126 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10287,692 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8347,741 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	1939,952 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	10287,692 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Trallegangen 7  
2030 NANNESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Søvik

**Telefon:** 982 39 649  
**E-post:** alexander.sovik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre