

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

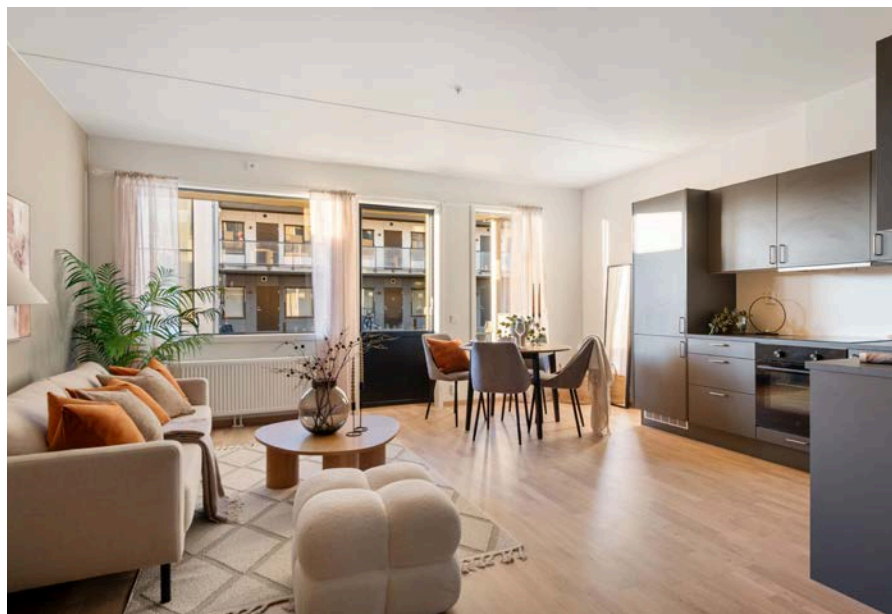
Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 3 861,-
Selger: Haugen Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 59/63 kvm
Tomtstr.: 8797.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 56
Snr. 80
Oppdragsnr.: 1205250372

Din nye leilighet på bakkeplan ?

Nannestadvegen 528, leil. d102 er en moderne 3-roms selveiereleilighet i 1. etasje i Nannestad kommune. Leiligheten har adkomst fra svalgang og det er heis ned til garasje plass med elbil-lader. Vel inne i leiligheten blir du møtt av en lysmalt entré med plass til oppbevaringsmøblement. Det er valgt lyse og nøytrale farger på veggoverflater og hovedsakelig parkett på gulv. Med åpen kjøkken/stueløsning har man god plass til å samle venner og familie til hyggelig sammenkomster. Fra allrommet er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12 kvm. Leiligheten inneholder videre to sov av god størrelse og et delikat, flislagt badrom. Leiligheten disponerer én sportsbod i garasjekjeller.

Fra leiligheten er det kort vei til butikk, apotek, treningssenter, skole og barnehager samt fine turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet i 1. etasje med fullt bruksareal innenfor leiligheten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Eksternt bruksareal ved kjellerbod. Overbygget terrasse med adkomst fra stue målt totalt ca 12 m² og er medtatt som åpent areal i arealoversikten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8797.4 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig, men samtidig sentral beliggenhet i Solheimsfeltet nabolag i Nannestad kommune. Her bor du i gangavstand til dagligvarebutikker, barneskole og barnehager, for å nevne noe.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Bjerke og Kiwi Maura, som kun ligger en 4 minutters gangtur fra boligen. Det er også Rema 1000 kort avstand fra boligen. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her ligger Rema 1000, blomsterbutikk, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Det er heller ikke lange veien inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker og tjenester.

Som nevnt, er området også godt egnet for deg som pendler. En liten kjøretur unna ligger Dal togstasjon, som har hyppige avganger inn til Jessheim, Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Her går togene to ganger i timen, og bruker knappe 50 minutter inn til Oslo. Det er også kun 15 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også reise kollektivt med buss fra Haugengården busstopp. Maura har gode bussforbindelser til Jessheim, Gardermoen og Oslo. Kort vei til E6 gjør det enkelt å pendle.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for alle aldre dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkel tur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Området er kjent for å være snøsikkert så vinterstid er det svært gode skiforhold. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Overbygget takterrasse mot sydvest, adkomst fra stue. Terrasser fra byggeår. Gulvkonstruksjon med heller. Ubehandlet betonghimlinng mot ovenforliggende balkong. Terrassesøyler i metall, fremstår galvanisert. Skillevegger/leveg med liggende kledning mot naboterrasse. Montert strømstøpsel. Manglende beslag mellom yttervegg og balkong, beslag kan vurderes.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken/stue.

Bod i kjeller på 4 kvm.

Standard

Moderne og innbydende 3-roms leilighet med gjennomgående høy kvalitet og stilrent uttrykk. Leiligheten byr på en lys og luftig atmosfære, med delikate fargevalg, flotte materialvalg og vannbåren varme for optimal komfort. Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med et lekkert kjøkken i åpen løsning mot stue, to gode soverom og et delikat bad. Fra stuen har du utgang til en romslig og solrik balkong – perfekt for avslapping eller hyggelige stunder. Her bor du sentralt i Maura med kort vei til det du trenger i hverdagen og flotte turmuligheter. Leiligheten disponerer også egen garasje plass – en stor fordel både sommer og vinter.

Dette er en leilighet som kombinerer moderne komfort, god kvalitet og en attraktiv beliggenhet!

Velkommen inn....

Entré

Leiligheten ligger i første etasje og har inngang fra en svalgang med adkomst via heis eller trapp. En sort dør fører inn i entreen, som er et romslig rom med både fliser og parkettgulv, lysmalte vegger og downlights i himling. Entreen har for øvrig plass til oppbevaring av hva man måtte ønske seg og dør inn til begge soverommene, samt stuen.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og danner et flott allrom med store vinduer mot sørvest. Stuens utforming danner en naturlig sofasone og spise plass, og på varme dager er det deilig å trekke ut på verandaen. Parketten er lagt sømløst, veggene er lysmalte med kontrastvegg og det er listefri overgang til himling.

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredningen er montert langs to vegger i L-form og har moderne utførelse med mørke, matte fronter med laminat benkeplate. Av utstyr har kjøkkenet oppvaskkum og integrerte hvitevarer i form av stekeovn, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et delikat bad med moderne stil og av god størrelse, flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Badet har store, gråtonet fliser og innredning med hvite høyglansfronter. Innredningen består av et bredt skuffemøblement med heldekkende servant og bak er det ett romslig speilskap. Videre har badet vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører samt opplegg for vask/tørk.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to soverom med adkomst fra entreen. Begge soverommene har

parkettgulv, delikate fargevalg på vegger og vinduer mot nordøst, som gjør det ekstra svalt til kvelden. Hovedsoverommet har dør på begge sider av sengeplassen og har god plass til garderobeskap.

Lagringsplass i en disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm. Boden egner seg ikke for oppbevaring av klær og bøker.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Én plass i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8397342

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk grulvvarme på bad og flispartiet i gangen. Vannbåren varme via radiatorer, inkl. i fellesutgiftene.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)

93 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

59/6027

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a bygningsforsikring, kommunale avgifter, vannbåren varme a konto, garasje, grunnpakke Telenor, forretningsførsel og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 861

Andel fellesformue

Kr 11 596

Andel fellesformue dato

08.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Bjerkealleen Boligsameie

Organisasjonsnummer

930118338

Om sameiet

Bjerkealleen Boligsameie består av 78 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen Gnr. 147 Bnr. 56 i Nannestad kommune.

Informasjon fra årsmøte avholdt i 2025.

I perioden er det avholdt ni styremøter. Hovedfokus har vært å etablere og følge opp serviceavtaler innenfor alle fagområder, samt håndtere reklamasjoner på fellesområdene i samarbeid med utbygger og entreprenør. Garasjeinnkjøringen ble utbedret i høst gjennom en god prosess med alle involverte, mens noen andre saker trengte tredjepartsbistand. I 2024 ble også ettårsbefaring av fellesarealene for byggetrinn 2 og 3 gjennomført, samt overtakelse i byggetrinn 4.

Hovedsakelig foregår informasjonsflyten mellom styret og beboere via VIBBO.

Vedlikeholdsarbeid

For å lette den årlige inspeksjonen av tak og sluk, er det installert adkomsttrapper som en forlengelse av branntrappen på alle fire boligblokkene. Branntrappene har også blitt sikret for å forhindre uautorisert adgang.

I parkeringskjelleren er det installert overvåkingskameraer, refleks-teip på utsatte områder og en markeringssøyle ved utkjørselen.

Mobilnøkkel er installert på fellesdørene, noe som muliggjør enkel opplåsing via mobiltelefonen og gir mulighet for å gi tilgang til flere personer uten behov for å bestille ekstra nøkler. Brann rådgiver fra Ildvorn AS har bistått styret med å få godkjent endring av brannalarm organisering i boligblokkene i Nannestadvegen 522, 524, 526 og 528. Endringen er at utløst brannalarm i en av disse boligblokkene varsler internt i den enkelte boligblokk, ikke i alle som tidligere, mens en utløst brannalarm i felles parkeringskjeller og sprinkleranlegg varsler i alle boligblokkene. Disse endringene er

utført av Nordengen samtidig med gjennomføringen av den årlige servicen av alarmanlegget.

Beboeraktiviteter

En dugnad ble arrangert sensommeren, med godt oppmøte og stor innsats fra alle deltakerne.

Treningsrommet er blitt pusset opp og ferdigstilt på dugnad, takket være initiativ fra to-tre beboere og eieren, som stiller sine treningsapparater til disposisjon for alle. Vann i garasjen er et sesongmessig problem om vinteren. Vi takker dem som, sammen med styret, har bidratt til å fjerne betydelige mengder smeltevann. Neste vinter oppfordrer vi alle til å fjerne snø fra bilen før parkering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 266 033 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets arbeidskapital per 31.12 utgjør kr 1 134 799.

Et positivt driftsresultat, imidlertid noe under budsjett. Kostnadsavviket for drift og vedlikehold av bygninger skyldes bruk av buffermidler til oppgradering av branntappen, installasjon av overvåkingskamera i garasje og installasjon av mobil nøkkel, uten betydelig påvirkning på årets budsjetterte driftsresultat.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på

eiendommen.

3. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmen, etc..

4. Hvis styret mottar skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på en annen måte er til ulempe, kan styre kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Viser til vedlagte husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse, og gassbeholdere kan ikke oppbevares innendørs (garasje og bod). Griller skal ikke plasseres inntil trevegg på balkong/terrasse.

Hensynet til øvrige beboere

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet

som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje mellom 08:00-21:00 hvor det er minst mulig sjenanse for naboene og bør om mulig unngås på søndager og helligdager.

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester. Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene til fast parkering/oppstillingsplass av biler tilhørende beboere, eller til bilvask, hjulskift m.m

Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen eller fellesområde ei heller å vaske bilen i garasjen.

Det er ikke tillatt å sette opp antenne(r), parabol(er), levegg, varmpumpe eller lignende på eiendommens fasader/terrasser eller på fellesarealer.

Vask av trapper, oppgangsvindue og vegger i trappeoppganger er satt bort til rengjøringsfirma, men det er ikke tillatt med sko stativ, sko og andre gjenstående utenfor entrédøren eller oppgangen.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Viser til vedlagte vedtekter/ husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 56, seksjonsnummer 80 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:

3238/147/56/80:

27.12.1947 - Dokumentnr: 3315 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

vedr bilverksted

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1967 - Dokumentnr: 4291 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2000 - Dokumentnr: 4757 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å BYGGE OG VEDLIKEHOLDE

AVTREKKSLEDNING MED UTDRAK I MINDRE BEKK M.FL.BESTEM.

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2000 - Dokumentnr: 11145 - Erklæring/avtale

OPSJONSAVTALE OM KJØP AV D.E. M.FL.BESTEM.

Rettighetshaver HAUGEN EIENDOM AS

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2022 - Dokumentnr: 1025179 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 80

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/6027

01.01.2024 - Dokumentnr: 279498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:147 Bnr:56 Snr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nannestadvegen 526 og 528 - oppføring av to boligblokker, datert 05.06.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i Detaljregulering for Nannetsadvegen 522-528, del av S06 i

Maura sentrum til:

- Blokkbebyggelse.
- Bolig/forretning/kontor
- Renovasjonsanlegg.
- Energianlegg.
- Annen veigrunn - grøntareal.
- Kjørevei.
- Naturområde.
- Hensynssone for flomfare.

Under bakken er det regulert område for parkeringshus.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende og fremtidige sentrumsformål og hensynssone H910.

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel for 2023-2040.

Eiendommen ligger innenfor marin grense med mulighet for marin leire. Dette gjelder store deler av kommunen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

49 000 Provisjon
3 000 Garantipremie/inneståelse
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 000 Opplysninger fra forretningsfører mulig dette kan trekkes ut!
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

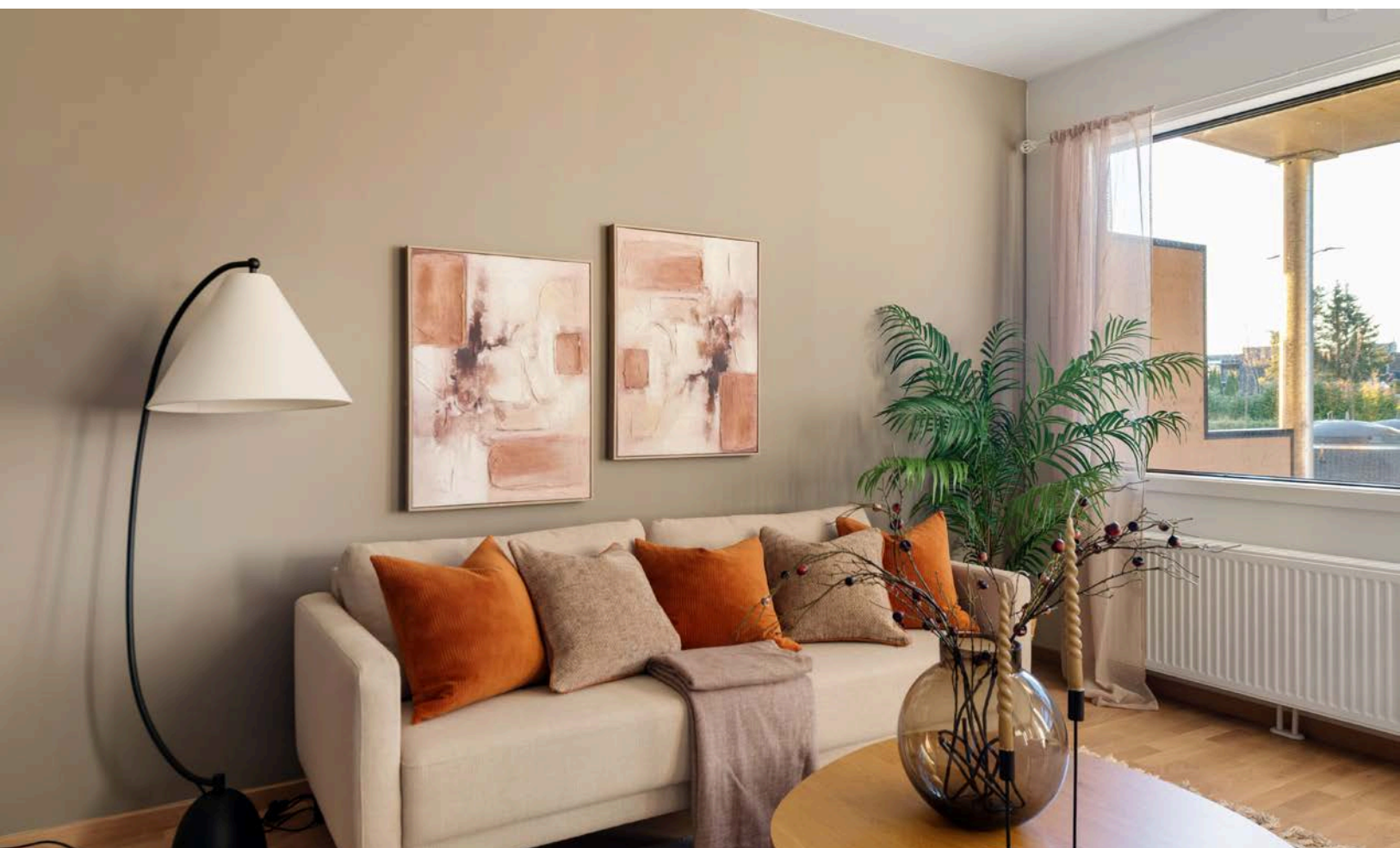
Salgsoppgavedato

28.04.2026























Vedlegg

Nabolagsprofil

Nannestadvegen 528 - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Haugengården Linje 413, 420, 446	1 min 0.1 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 5.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	22 min 16.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

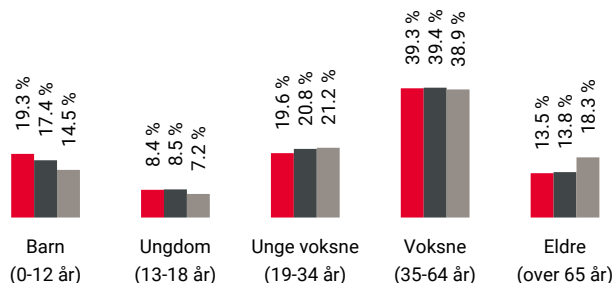
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Maura	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



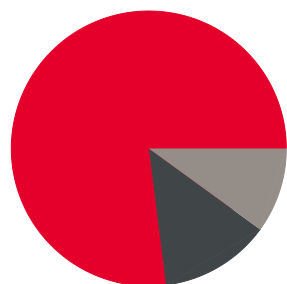
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⊕ Maura skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⊕ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚲 EVO Nannestad	8 min	🚗
🚲 Nannestad Trim & Helse	8 min	🚗

Boligmasse

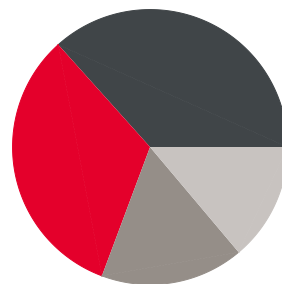


- 77% enebolig
- 13% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	7 min	🚗
📍 Maura Apotek	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

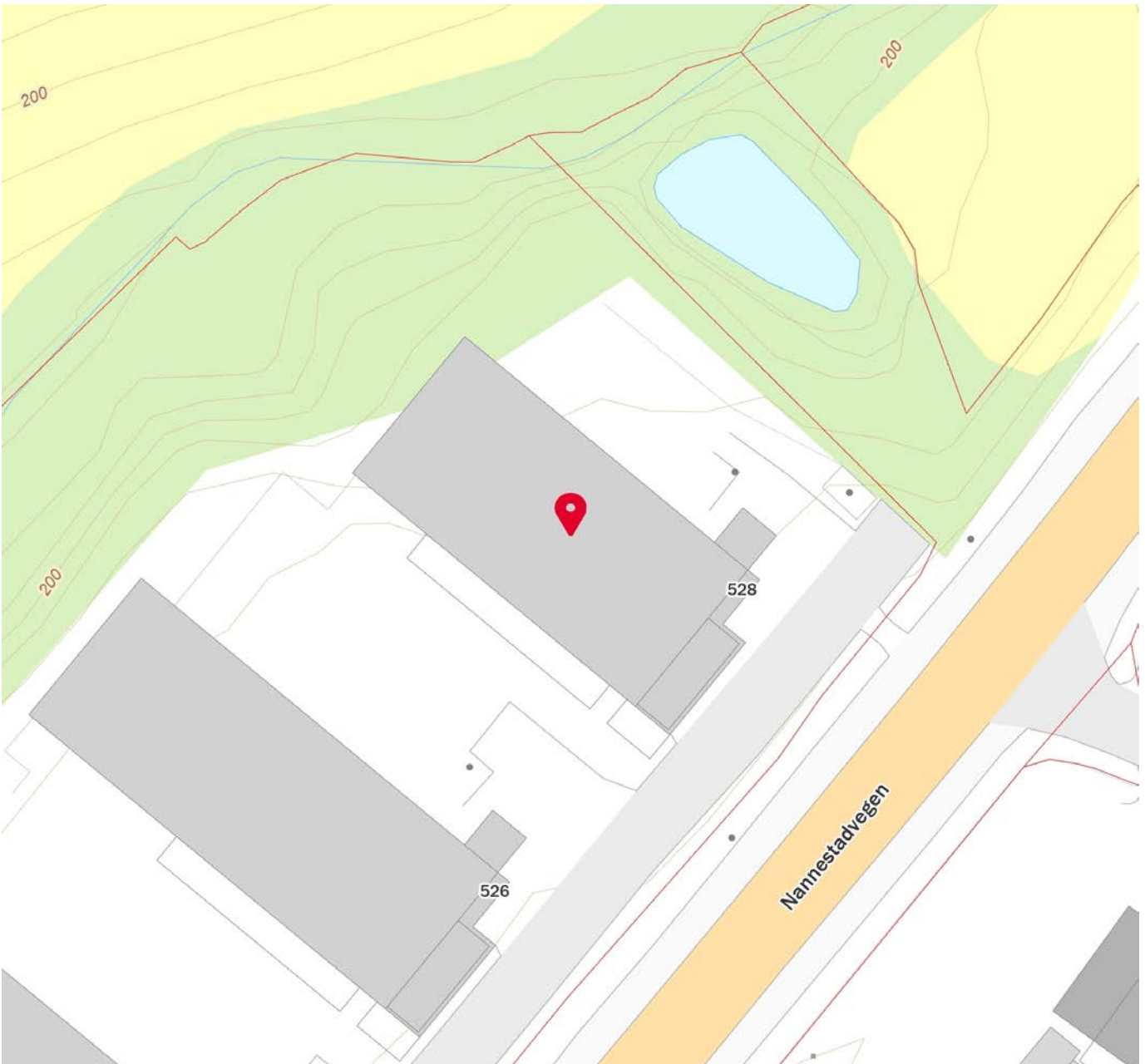
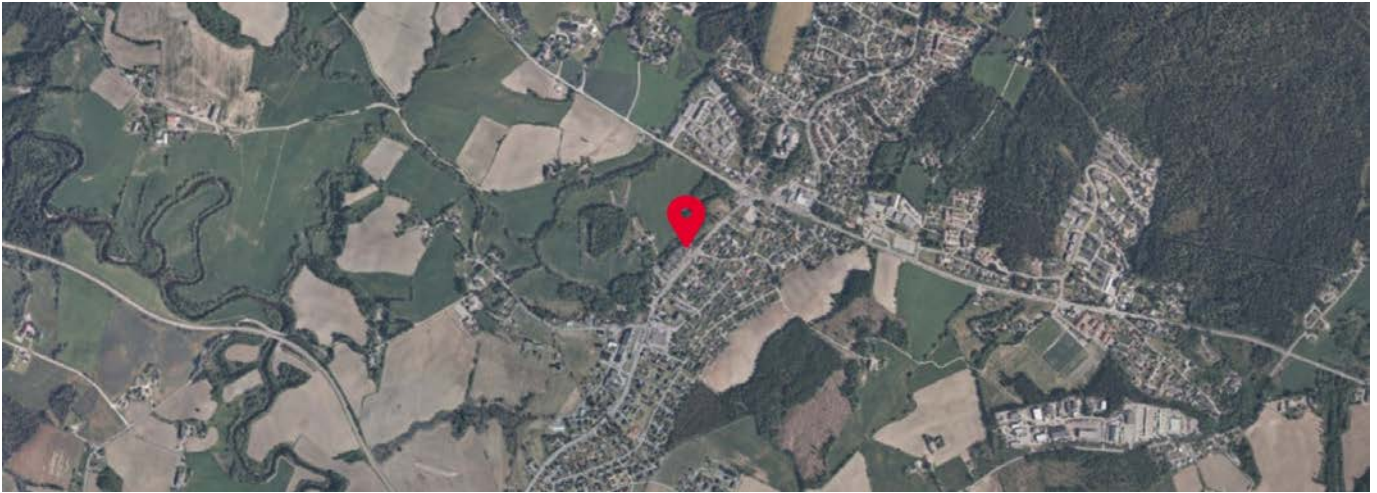


0% 43%





- Solheimsfeltet/Åmål
- Maura
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Nannestadvegen 528, 2032 MAURA
-  NANNESTAD kommune
-  # gnr. 147, bnr. 56, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20243-2251

Referansenummer: GT1732

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Overbygget takterrasse mot sydvest, adkomst fra stue. Terrasser fra byggeår. Gulvkonstruksjon med heller. Ubehandlet betonghimling mot ovenforliggende balkong. Terrassesøyler i metall, fremstår galvanisert. Skillevegger/levegg med liggende kledning mot naboterrasse. Montert strømstøpsel. Manglende beslag mellom yttervegg og balkong, beslag kan vurderes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med formpressede dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 4.etasje med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med metallplater og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt fra uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2023. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ventilator fremstår tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt. Opplyst fra rørlegger at varerørene er plugget under kjøkkenskapet, bak sokkelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i gang. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntakssikringer, digital måler og overbelastningsvern fremstår plassert i tekniske rom kjeller. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på bad og flisparti i gang. Nedforede himlinger med downlights i gang og bad. Det foreligger samsvarserklæringer fra utførende entreprenør som grunnlag for ferdigattest. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

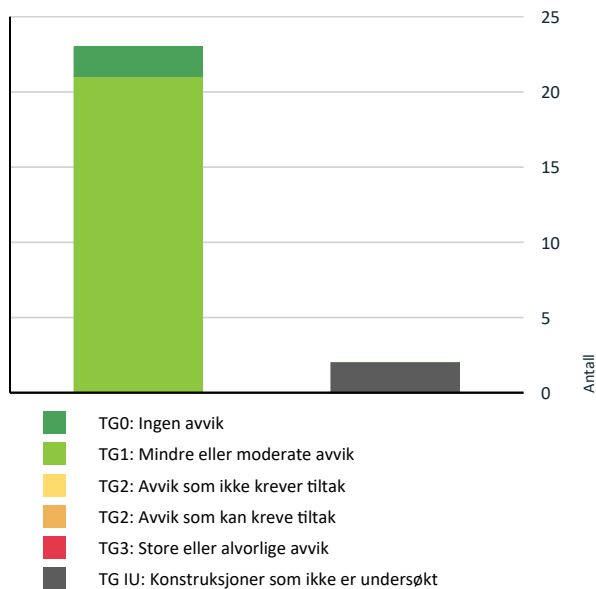
Selveierleilighet

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt. Ferdigattest datert 05.06.2024 er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eiendommens totale areal med 9106,1 m² er hentet fra Nannestad kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Nannestad kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 89,1 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 59/6027 ved grunnboksinformasjon fra Statens kartverks kartsider.

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret.

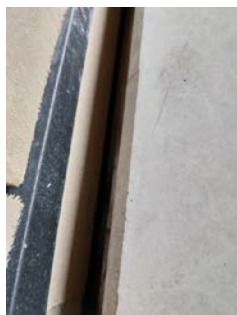
! TG 1 Dører

Laminert entredør med brann- og lydklassifisering. Terrassedører med glassfelt. Dører fra byggeåret.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget takterrasse mot sydvest, adkomst fra stue. Terrasser fra byggeår. Gulvkonstruksjon med heller. Ubehandlet betonghimling mot ovenforliggende balkong. Terrassesøyler i metall, fremstår galvanisert. Skillevegger/levegg med liggende kledning mot naboterrasse. Montert strømstøpsel.

Manglende beslag mellom yttervegg og balkong, beslag kan vurderes.



Manglende beslag mellom yttervegg og ovenforliggende balkong.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Fellesarealer med trapper, ganger, kjeller og heis samt felles tekniske anlegg. Heis i alle trappeoppganger fra kjeller til øverste plan. Fremlagt informasjon om vedlikeholdsplaner for boligsameiet

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett og fliser. Vegger med malte plater og malt betong. Himlinger med malt betongdekke og nedforet systemhimling. Opplyst overflater og behandlinger fra 2023

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongdekke. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet fremstår som utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Påstøp på baderommet. Høydeavviksmålinger i stue/kjøkken, soverom og gang med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm

! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

1 TG II Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Privat bod og parkeringsplass i kjeller. Ingen vurderinger.

1 TG I Innvendige dører

Innerdører med formpressede dørblad, inkludert skyvedør til soverom, dører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med metallplater og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger kontrollklæringer fra utførende entreprenør samt fra uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest.



1.ETASJE > BAD

1 TG I Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med metallplater. Nedforet himling med downlights.

1.ETASJE > BAD

1 TG I Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk til gulv foran terskel ble målt til 40 mm, fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over sluk på alle ytterkanter for hele rommet. Ved døråpning godkjent med 15 mm over sluk og vanntett terskelløsning minimum 10 mm).

1.ETASJE > BAD

1 TG I Sluk, membran og tettesjikt

Badet er opplyst å være utført med smøremembran. Smøremembran og slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte av plast. Fremlagt ferdigattest hvor uavhengig kontroll inngår som en del av dokumentasjonen.



1.ETASJE > BAD

1 TG I Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

1 TG I Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

1 TG I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv- og veggoverflater med fliser. Overflater fra 2023, opplyst våtromsarbeider fra 2023. Hulltaking er ikke foretatt. Grunnet rommets generelle tilstand samt utførelse og dokumentasjon fra 2023 anses ikke hulltaking nødvendig. Våtrommet har vært lite i bruk etter ferdigstillelse.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2023. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator fremstår tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

Opplyst fra rørlegger at varerørene er plugget under kjøkkenskapet, bak sokkelen.



Synlig PEX-rør, uten varerør og endemansjetter i kjøkkenbenk. Avviket er også kommentert under vannledninger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass fremstår tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PEX. Inntak med stoppekran på varmt/kaldt vann. Vannmåler antas plassert i tekniske rom/kjeller. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Fordelerstokker til radiatorer i fordelerskap. Fordelerskap med flislågt pop-up dør plassert på bad, med etablert overløp til gulv med sluk via spalte under vegghengt toalett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Opplyst fra rørlegger at varerørene er plugget under kjøkkenskapet, bak sokkelen.



Etablert overløp til gulv med sluk via spalte under vegghengt toalett.



Fordelerskap med flislågt pop-up dør plassert på bad.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Stakeluke fremstår plassert i kjeller, opplyst om kloakklufting ført via rørføringer i sjakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner, aggregat antas montert i himling i gang og er ikke besikket.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert sprinkleranlegg, ingen fremlagt dokumentasjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TG IU Varmesentral

Tilstandsrapport

Fremstår tilknyttet fjernvarme fra Statkraft Varme AS som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Ingen vurderinger.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med vannbåren varme. Boligen er tilkoblet til sammen 4 radiatorer, radiator med malte fronter. Radiatorer fra byggeåret. Automatisk måleravlesning for radiatorer. Fordelerstokker til radiatorer plassert i fordelerskap på bad. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i gang. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntakssikringer, digital måler og overbelastningsvern fremstår plassert i tekniske rom kjeller. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på bad og flisparti i gang. Nedfode himlinger med downlights i gang og bad. Det foreligger samsvarserklæringer fra utførende entreprenør som grunnlag for ferdigattest. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

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.
2023 Elektrisk anlegg fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegg fra byggeåret. Det foreligger samsvarserklæringer fra utførende entreprenør
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 Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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 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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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 bygningssakkyndig 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.

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot nabo-leiligheter og fellesarealer. Montert sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert nytt brannslukningsapparat i 2023.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert seriekoblede røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

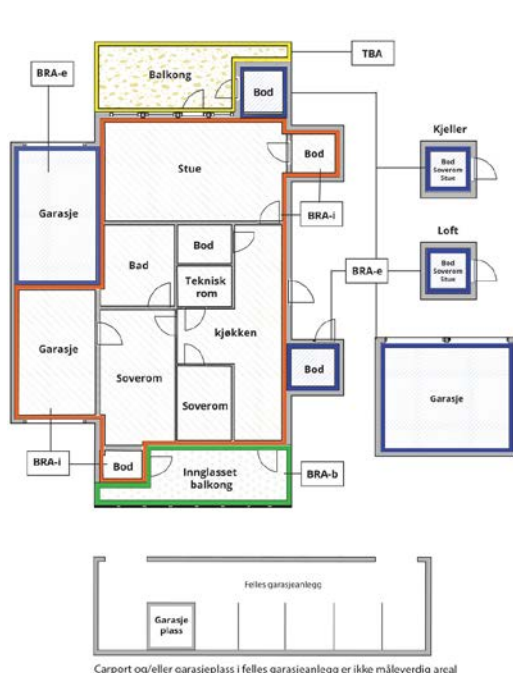
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	59			59	12
Kjeller		4		4	
SUM	59	4			12
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Selveierleilighet i 1.etasje med fullt bruksareal innenfor leiligheten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Eksternt bruksareal ved kjellerbod. Overbygget terrasse med adkomst fra stue målt totalt ca 12 m² og er medtatt som åpent areal i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt. Ferdigattest datert 05.06.2024 er fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny bolig fra 2023. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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)
Selveierleilighet	59	4

Kommentar

Selveierleilighet

Selveierleilighet i 4.etasje med fullt bruksareal innenfor leiligheten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Sekundært bruksareal kjellerbod. Overbygget terrasse med adkomst fra stue er målt totalt ca 12 m² og er ikke medtatt i arealoversikten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Fredrik Engebakken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	147	56	0	80	89.1 m ²	Kartverket og eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Nannestadvegen 528

Hjemmelshaver

Haugen Eiendom AS

Kommentar

Eiendommens totale areal med 9106,1 m² er hentet fra Nannestad kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Nannestad kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 89,1 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 59/6027 ved grunnboksinformasjon fra Statens kartverks kartsider.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BJerkealleen boligsameie	59 / 6027	Obos Eiendomsforvaltning AS	930118338

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Maura i Nannestad kommune. Selveierleilighet i boligblokk/høyhus med 4 etasjer og kjeller. Opplyst sameie med til sammen 99 boligseksjoner og 13 næringsseksjoner. Område med boligeiendommer. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig og blokkbebyggelse.

Underlagt reguleringsplan for Nannestadvegen 522-528, del av S06 i Maura sentrum med planid 17-08.

Underlagt kommuneplanens arealdel 2018-2035.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, normale solforhold. Overbygget terrasse med adkomst fra stue. Inngang via terreng og felles trapperom/svalgang ved 1. etasje. Felles trapperom og heis til etasjer. Garasjeanlegg i kjeller opplyst med parkeringsplass og elbil-lader samt kjellerbod tilknyttet hver leilighet. Avfallshåndtering via molok.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens totale areal med 9106,1 m² er hentet fra Nannestad kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Nannestad kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 89,1 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 59/6027 ved grunnboksinformasjon fra Statens kartverks kartsider.

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/GT1732>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER

for

Bjerkealleén Boligsameie

org. nr. 930 118 338

Seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.09.22

Revidert på ekstraordinært årsmøte 15.11.2023

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bjerkealleén Boligsameie. Boligsameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 147, bnr 56 i Nannestad Kommune. I forbindelse med seksjonering er det opprettet 12 næringsseksjoner i felles parkeringsanlegg, som utbygger eier og som senere kan selges. Dette gjelder seksjon 101-112.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle leilighetsseksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg. jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det vil foreligge en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst for entreprenør og utbygger frem til all bygningsmasse er oppført og ferdigstilt.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelsehemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

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

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

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

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 pantssettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert 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 sameiere.

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

(4) Garasjeplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertalls vedtak i årsmøte.

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

3-4 Regulering av gjesteparkeringsplassene

På parkeringsplass på bakkeplan sørvest for bygg merket nr. 1 skal 10 stk. parkeringsplasser foran inngangspartiet til næringslokale være felles parkering for boligseksjonene og næringsseksjonene, med unntak av at næringsseksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til 5 stk. parkeringsplasser mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 alle hverdager. Utover angitt tidsrom skal parkeringsplassene være felles for boligseksjonene og næringsseksjonene.

Resterende 11 stk. parkeringsplasser skal boligseksjonene ha eksklusiv bruksrett til hele døgnet.

Den eksklusive bruksretten gjelder i 30 år. Ovennevnte midlertidige enerett til 5 stk. parkeringsplasser mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 alle hverdager for næringsseksjonene og midlertidig enerett til resterende 11 stk. parkeringsplasser for boligseksjonene gjelder i 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd. Plassene skal merkes og skiltes med nummer og tekst som spesifiserer bruksdelingen mellom bolig- og næringsseksjonene.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseieren. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er fordelt etter sameiebrøken med 50 % og lik fordeling 50 %, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet. Fordelingen av felleskostnader er basert på seksjon 1-100, total nevner i brøk 5871.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjon som en egen kategori ved siden av felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
- (4) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter fordeling nevnt i 1. ledd. Dersom sameiet tar i bruk fjernavleste målere kan forretningsfører bistå med avregning og akontoinnbetalinger.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 husordensregler.

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. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens 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-fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseieren om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andreendringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med OBOS. I tillegg inngås heisavtale, avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid

HUSORDENSREGLER **For** **Bjerkealleen Boligsameie**

Sist endret på årsmøte 13. mai 2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro, orden og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. I tillegg er det for å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

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

«Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.»

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken **23:00–07:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje mellom 08:00-21:00 hvor det er minst mulig sjanse for naboene og bør om mulig unngås på søndager og helligdager.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse å verne om fellesarealer og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

2. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealet eller på svalgangene. Dette er på bakgrunn av at røyklukt vil trekke inn gjennom ventilasjonsanlegget til leilighetene og påføre seksjonseierne unødvendige plager.

Renhold

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeoppganger er for tiden satt bort til rengjøringsfirma. Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha sko stativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde til styres dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen,
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det ikke settes opp antenne(r), parabol(er), levegg, varmepumpe eller lignende på eiendommens fasader/terrasser eller på fellesarealer.
- At montering av utvendig solskjerming skjer iht. boligsameie sin samlede plan for bygningene
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

§ 4. Parkering og bruk av felles garasje

Gjesteparkeringen er forbehold gjester. Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene til fast parkering/oppstillingsplass av biler tilhørende beboere, eller til bilvask, hjulskift m.m.

Dører fra garasje må alltid holdes låst, og det må være frie rømningsveier på grunn av brannsikkerhet.

Kjøretøy skal parkeres i parkeringsanleggene på egen plass med mindre to seksjonseiere har inngått midlertidig avtale om bytte av p-plass og begge parter er enig i dette.

Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen eller fellesområde ei heller å vaske bilen i garasjen.

Bilen må holdes låst til enhver tid og sameiet er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

Biler med oljelekkasje må få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen midlertidig som fanger opp oljen.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer, PGA fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektriker arbeider skal utføres av autorisert firmaer.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Gjensatt avfall, store gjenstander, skarpe gjenstander som forårsaker skade på søppelbrønnene vil medføre gebyr.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

1. Restavfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Matavfall i grønne poser og vanlig avfall i bæreposer. Hvit isopor brykkes opp og kastes i bæreposer. Glanset gavepeper og bånd kastes også i restavfallsbeholder
2. Papp, kartong, og papir må legges i egen papirbeholder. Større mengder papp tas med til gjenvinningsstasjonen
3. Plastemballasje legges i egen beholder, kun ren plastemballasje som legges i egen gjennomsiktig plastpose
4. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.
 - Kiwi har glass/metall container.
5. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Brannforebyggende sikkerhetstiltak bør kontrolleres minst 1 gang per år. Sjekke pulverapparat, stikkontakter, løse ledninger osv.

Utrykning på falsk alarm vil medføre et gebyr fra brannetaten. Dette må betales av beboer som har utløst falsk alarm. For å unngå gebyr ved en uønsket alarm ring 110 og be om at brannvesenet ikke rykker ut.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernsutstyr stå igjen i boligen.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen inntil trevegg på balkong/terrasse. Gassbeholder må ikke oppbevares innendørs (garasje/bod)

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmen, etc..
4. Hvis styret mottar skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på en annen måte er til ulempe, kan styre kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel av aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Viser også til sameiets vedtekter 6-1 Mislighold, 6-2 Pålegg om salg av seksjonen og 6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6698

BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Bjerke Velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter det ordinære årsmøtet vil det være anledning til å stille spørsmål om andre saker som ikke står på dagsordenen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ta opp dette med fotgjengerovergang og evt.fartsdump.
7. Air condition
8. Innglassing av balkong
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom er foreslått

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sivert og Andreas er foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 266 033 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets arbeidskapital per 31.12 utgjør kr 1 134 799.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6698, Årsregnskap 2024.pdf

2. 6698 Bjerkealleen Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 6

Ta opp dette med fotgjengerovergang og evt.fartsdump.

Forslag fremmet av:

Trond Eek

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vet noen om det er noe vedtak ,reguleringer på dette hos kommune/fylke.Mange kjører alt for fort mellom rundkjøring og Kiwi langs riksvei 120.

Styrets innstilling

Det er daglig stor trafikk, og mange kjører alt for fort på strekningen forbi boligblokkene, noe som utgjør en fare for fotgjengere og andre trafikanter. Vi ønsker å komme i dialog med kommunen/fylket angående utfordringene, gjerne med bistand fra dere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ta opp dette med fotgjengerovergang og evt.fartsdump.
- Mot Ta opp dette med fotgjengerovergang og evt.fartsdump.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ta opp dette på eventuelt

2. Styret undersøker om det finnes reguleringstiltak hos fylke og kommune for trafiksikring langs riksvei 120 ved boligblokkene. Hvis ikke, jobber styret med å påvirke dem til å se viktigheten av tiltak.

Sak 7

Air condition

Forslag fremmet av:

Aksel Asheim

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det blir sykt varmt på sommeren, og vanskelig å lufte 24/7, derfor tror jeg mange ønsker å installere air condition anlegg.

Styrets innstilling

Vi forstår at varme sommerdager kan være utfordrende, og at ekstra kjøling kan være ønskelig. Imidlertid hvilke behov og innvendige løsninger som passer best inn i egen leilighet, er det beboer sitt ansvar å beslutte.

For å opprettholde best mulig komfortabel temperatur i leiligheten, oppfordrer vi også til å benytte det eksisterende balanserte ventilasjonssystemet. Dette systemet er designet for å gi frisk luft uten å måtte montere ekstra air condition-enheter, som ikke er tillatt med en utedel montert på terrasse, svalgang eller fellesområde.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Air condition
- Mot Air condition

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Felles innkjøp, prøve å få en billigere pris på det om flere kjøper.
2. Hver enkelt beboer velger selv etter eget behov og ønske innkjøp av ekstra innvendig kjølesystem tilpasset sin bolig.

Sak 8

Innglassing av balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Flere beboere har uttrykt interesse for innglassing av sine balkonger som en måte å forbedre bokvaliteten på. Dette tiltaket kan beskytte mot vær og vind, redusere støy og utvide bruksarealet gjennom hele året. Styret har gjort en forundersøkelse ved å forespørre flere leverandører, med varierende tilbakemeldinger. Basert på dette har styret derfor startet en dialog med Lumon for å kartlegge mulighetene til innglassing for de som ønsker det..

Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med å undersøke mulighetene for innglassing av balkonger, inkludert kostnader, tekniske løsninger og eventuelle reguleringsmessige forhold. Resultatet vil bli lagt fram på et beboermøte eller årsmøte.

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Strøm
- Geir Rune Punnerud
- NN Årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Hunnestad
 - Årsmøte NN
-

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten har som formål å gi en oversikt over styrets arbeid i den siste perioden, samt en økonomisk status og fremtidsplaner for boligselskapet.

Styret har bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder: Tom Bakke Pedersen
- Styremedlem: Sivert André Løkke Haavik
- Styremedlem: Geir Rune Punnerud
- Styremedlem: Sanne Høgbakken Fodstad,
- Varamedlem: Andreas Hunnestad

2. Styrets arbeid

Administrasjon

I perioden er det avholdt ni styremøter. Hovedfokus har vært å etablere og følge opp serviceavtaler innenfor alle fagområder, samt håndtere reklamasjoner på fellesområdene i samarbeid med utbygger og entreprenør. Garasjeinnkjøringen ble utbedret i høst gjennom en god prosess med alle involverte, mens noen andre saker trengte tredjepartsbistand. I 2024 ble også ettårsbefaring av fellesarealene for byggetrinn 2 og 3 gjennomført, samt overtakelse i byggetrinn 4.

Fra beboere er det blitt behandlet rundt 130 henvendelser på Vibbo, i tillegg til enkelte telefon, e-post og tekstmeldinger.

Videre har det blitt utført og loggført HMS-kontroll av fellesarealene.

Fortløpende endringer av ringelistene.

Kommunikasjon

Vi har informert beboerne via Vibbo, holdt beboermøte i etterkant av dugnaden, og sendt e-poster. Dette inkluderer blant annet informasjon om hver enkelt sin årlige forpliktelser og HMS-ansvar i leiligheten.

Vedlikeholdsarbeid

For å lette den årlige inspeksjonen av tak og sluk, er det installert adkomsttrapper som en forlengelse av branntrappen på alle fire boligblokkene. Branntrappene har også blitt sikret for å forhindre uautorisert adgang.

I parkeringskjelleren er det installert overvåkingskameraer, refleks-teip på utsatte områder og en markeringssøyle ved utkjørselen.

Mobilnøkkel er installert på fellesdørene, noe som muliggjør enkel opplåsing via mobiltelefonen og gir mulighet for å gi tilgang til flere personer uten behov for å bestille ekstra nøkler.

Brann rådgiver fra Ildvorn AS har bistått styret med å få godkjent endring av brannalarm organisering i boligblokkene i Nannestadvegen 522, 524, 526 og 528. Endringen er at utløst brannalarm i en av disse boligblokkene varsler internt i den enkelte boligblokk, ikke i alle som tidligere, mens en utløst brannalarm i felles parkeringskjeller og sprinkleranlegg varsler i alle boligblokkene. Disse endringene er utført av Nordengen samtidig med gjennomføringen av den årlige servicen av alarmanlegget.

Leverandører og tjenestetilbud.

Service- og leverandøravtaler er gjennomgått, reforhandlet og tilpasset med hensyn til både pris og innhold for hele boligsameiet.

Drift/vedlikeholdsavtaler:

- Heisservice av Kone kvartalsvis.
- Norsk heiskontroll, pålagt annen hvert år. Bygg 1 og 2 kontrollert i høst.
- Årlig kontroll av brannalarmanlegg, nød- og ledelys, samt kontroll og termografering hvert tredje år av el-anlegg i fellesområder ved Nordengen.
- Årlig brannventilasjonssjekk av Everlite.
- Industriporter utfører service på garasjeporten to ganger årlig.
- Innkjøp av ventilasjonsfilter som utdeles vår og høst til alle leiligheter.
- Årlig service av teknisk rom, vannprøver og sprinkelanlegg av Oslo og Romerike rørlegger service.
- Certego vedlikeholder fellesdører og låser årlig.
- Holter vaktmesterservice loggfører og tester sprinkelanlegg kvartalsvis, vedlikeholder uteområdene sommer og vinter, inspeksjonen av tak og sluk årlig, rengjøring av gulv P-kjeller vår og høst, og vask av trappehusene ukentlig.

Tjenesteleverandøravtaler:

- Aneo Mobility eier og drifter ladeanlegget i garasjen.
- Fortum strømvtales i fellesområder.
- Bredbånd og TV fra Telenor.
- Abonentavtale med Øvre Romerike brann og redning.
- Avtale med AddSecure om alarmoverføring.

Uforutsette hendelser.

Tidlig i år opplevde vi flere falske brannalarmer, som resulterte i feilaktige utrykninger og evakueringer. Dette har ført til forstyrrelser og ulemper, og vi beklager eventuelle ubehag dette kan ha forårsaket. Hendelsene er fortsatt under oppfølging.

Beboeraktiviteter.

En dugnad ble arrangert sensommeren, med godt oppmøte og stor innsats fra alle deltakerne.

Treningsrommet er blitt pusset opp og ferdigstilt på dugnad, takket være initiativ fra to-tre beboere og eieren, som stiller sine treningsapparater til disposisjon for alle.

Vann i garasjen er et sesongmessig problem om vinteren. Vi takker dem som, sammen med styret, har bidratt til å fjerne betydelige mengder smeltevann. Neste vinter oppfordrer vi alle til å fjerne snø fra bilen før parkering.

3. Økonomisk oversikt.

Kommentarer til årsregnskapet.

Et positivt driftsresultat, imidlertid noe under budsjett. Kostnadsavviket for drift og vedlikehold av bygninger skyldes bruk av buffermidler til oppgradering av branntappen, installasjon av overvåkningskamera i garasje og installasjon av mobil nøkkel, uten betydelig påvirkning på årets budsjetterte driftsresultat.

Budsjett

Budsjettet for 2025 tar hensyn til prisjusteringer og noe sikkerhet, men inkluderer ikke større nye vedlikeholdsprosjekter.

Kommunale avgifter samt TV- og bredbåndskostnader vil øke med rundt 25 prosent. Strømkostnadene er forventet å forbli stabile, mens forsikringskostnadene vil stige betydelig.

Styret foreslår å holde felleskostnadene på dagens nivå, med et lite overskudd forventet på driftsresultatet.

4. Framtidsplaner

Skilting av gjesteparkeringen skal tilpasses boligsameiets vedtekter og ordensregler for å sikre at de overholdes. Justering av grøntarealet mellom blokkene vil bli vurdert. Ellers forventes det kommende året å være uten større byggeaktivitet, men enkelte reklamasjoner og utbedringer må fortsatt gjennomføres. Beboerne oppfordres til å engasjere seg i boligselskapets videre utvikling.

BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 118 338, KUNDENR. 6698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 985 094	1 905 528	4 004 000	4 292 819
Andre inntekter	3	115 000	270 000	110 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 100 094	2 175 528	4 114 000	4 292 819
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-11 280	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-80 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-13 635	-9 543	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 425	-65 445	-151 200	-172 000
Konsulenthonorar	7	-27 750	-344	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-981 759	-224 546	-663 900	-715 000
Forsikringer		-142 124	-100 138	-166 320	-197 000
Kommunale avgifter	9	-1 017 248	-359 219	-1 075 100	-1 273 000
Energi/fyring	10	-547 871	-202 610	-628 440	-536 000
TV-anlegg/bredbånd		-560 683	-235 365	-633 930	-720 000
Andre driftskostnader	11	-255 715	-194 466	-293 860	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 862 950	-1 482 954	-3 821 990	-4 123 000
DRIFTSRESULTAT		237 144	692 574	292 010	169 819
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 891	12 853	17 000	0
Finanskostnader	13	-1	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 889	12 853	17 000	0
ÅRSRESULTAT		266 033	705 427	309 010	169 819
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 033	705 427		

BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 118 338, KUNDENR. 6698

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 411	36 254
Forskuddsbetalte kostnader		200 762	114 477
Andre kortsiktige fordringer		0	60 000
Driftskonto OBOS-banken		564 010	708 768
Sparekonto OBOS-banken		727 400	203 654
SUM OMLØPSMIDLER		1 525 584	1 123 153
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 525 584	1 123 153
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 134 798	868 765
SUM EGENKAPITAL		1 134 798	868 765
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 982	54 262
Leverandørgjeld		292 803	200 126
SUM KORTSIKTIG GJELD		390 785	254 388
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 525 584	1 123 153
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nannestad, 21.02.2025			
Styret i Bjerkealleen Boligsameie			
Tom Bakke Pedersen /s/	Geir Rune Punnerud /s/	Sivert Andre Haavik /s/	
Sanne Høgbakken Fodstad /s/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 217 788
Akonto energi	767 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 985 094

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	115 000
SUM ANDRE INNETEKTER	115 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 635.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

TM Byggtek AS	-27 750
SUM KONSULENTHONORAR	-27 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-554 129
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold elektro	-4 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 258
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 241
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 199
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 174
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 521
Egenandel forsikring	-44 147
Kostnader dugnader	-93
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-981 759

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-631 191
Renovasjonsavgift	-386 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 017 248

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-547 871
SUM ENERGI / FYRING	-547 871

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-12 309
Annet driftsmateriale	-2 836
Renhold ved firmaer	-129 864
Snørydding	-57 000
Gressklipping	-24 375
Andre fremmede tjenester	-14 804
Andre kontorkostnader	-233
Kontingenter	-2 934
Bank- og kortgebyr	-3 095
Velferdskostnader	-8 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 715

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	27 500
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 391
SUM FINANSINNEKTER	28 891

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-1



Til årsmøtet i Bjerkealleen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkealleen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0920 Bjerkealleen Boligsameie Revisjonsberetning.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 3. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 6698 Selskapsnavn: BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Nannestadvegen 528
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg**Telefon:** 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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