

# aktiv.



Aagot Christophersens veg 18F, 2040 KLØFTA

**Nyere 2-roms selveierleilighet  
med god intern beliggenhet!  
2.etasje med balkong.  
Garasjeplass og sportbod!**





Eiendomsmegler

## Celine Beatrice Schmidt Holm

**Mobil** 481 58 945

**E-post** celine.holm@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 53 915,-  
**Omkostn.:** Kr 71 420,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 875 335,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 404,-  
**Selger:** Lillann Akselsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 41/45 kvm  
**Tomtstr.:** 2800.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 52  
Gnr. 22, bnr. 52  
**Snr.** 20  
**Oppdragsnr.:** 1205250017

# Din nye leilighet?

Aagot Christophersens vei 18F er en innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Kløfta, og passer perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt og komfortabel bolig.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med lyse og moderne løsninger. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en romslig følelse og god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 og holder en gjennomgående moderne standard. Badet er flislagt og har behagelig gulvvarme, og det romslige soverommet byr på gode garderobemuligheter. Boligen disponerer egen garasje plass i fellesanlegg, samt en praktisk sportsbod.

Velkommen!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 24 |
| Egenerklæring .....     | 44 |
| Budskjema .....         | 83 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2800.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Området har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder som byr på god rekreasjon året gjennom. Hiltonskogen er et av de mest besøkte turområdene med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. Det finnes i tillegg merkede turløyper i Åsmarka og populær badeplass ved Stordammen på Borgen.

Kløfta IL holder til ved Bakkedalen og har tilbud innen innebandy, håndball, fotball,

tennis og sykkel. Bakkedalen byr på flere fotballbaner, tennisbaner, basketbane, sandvolleyballbane og løpetrasé. I 2021 åpnet Jessheimbadet - et herlig anlegg på 6400 kvm med 6 bassenger, blant annet stupebasseng, sklie, velværebasseng og boblebad.

For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og du kan avslutte runden ved Lily CountryClub eller Miklagaards egen restaurant.

På Kløfta finner du også Romerikssenteret som har over 30 butikker og en hyggelig café. Her finner du flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noe. En kort kjøretur unna finner du også Jessheim som kan tilby de fleste byfasiliteter samt Jessheim storsenter med over 140 butikker og serveringssteder.

Fra eiendommen er det kort vei til Bakke barneskole og Vesong ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet. Nærmeste videregående skole ligger på Jessheim.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er "Bakke" som ligger et par minutters gange fra boligen. Det er 1,3 km til Kløfta stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på 32 minutter. Ved å benytte bil fra boligen tar det ca. 4 minutter inn til sentrum, 13 minutter til Jessheim, 17 minutter til Oslo lufthavn, 17 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Strømmen og 36 minutter til Oslo S.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Byggemåte**

Utvendig:

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong/reisverk og utvendig fasade kledd med panel. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert med støpt grunnmur. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal

bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 kvm. Trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje.

Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## **Innhold**

2.etg: Entré/gang, soverom, bad, kjøkken/stue

Kjeller: Sportsbod

## **Standard**

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Noe svank på gulv i kjøkken/gang.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Anlegget har fått tg2 grunnet samsvarserklæring ikke er fremlagt.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bomflis bør holdes under jevnlig oppsyn der evt. lokal utbedringer må utføres på sikt.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger/tiltakshaver, Joviale Prosjekt AS har gått konkurs.

Det er stilt lovpålagt garanti iht. bustadoppføringslovens §12, med foreløpig ubenyttet beløp begrenset oppad til kr. 129 500,- for denne boligen. Garantien gjelder i inntil 5 år fra når selger overtok boligen, dvs. inntil 03.02.2027.

**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**

Det medfølger én garasjeplass i lukket garasjeanlegg.  
Øvrig parkering etter området.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP3820109

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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.

**Energi****Oppvarming**

Gulvvarme bad.

Balansert ventilasjon.

**Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 750 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 092

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 725 109

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 900 437

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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 lånefinansiering**

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



# Boenheten

## Eierbrøk

41/1414

## Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, avdrag og renter felleslån, grunnpakke tv/internett, garasje, forretningsførsel og revisjon.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 404

## Andel Fellesgjeld

Kr 53 915

## Andel fellesgjeld år

2025

## Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Brovolltunet Eierseksjonssameie

## Organisasjonsnummer

927339870

## Om sameiet

Brovolltunet Eierseksjonssameie ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 927339870

Brovolltunet Eierseksjonssameie består av 20 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Styrets arbeid

Mye av årets styrearbeid har dreid seg om reklamasjoner mot utbygger. Her har vi gjennom hele 2024 jobbet strukturert sammen med advokat engasjert via Usbl, for å sikre at manglene i sameiet blir rettet opp. Slik det har vært til nå, har vi måtte låne penger som siden har blitt refundert av garantistiller. Jobben for 2025 kommer til å fortsette i tråd med dette, da det fortsatt, dessverre, er noen mangler som gjenstår. Vi har lagt vekt på kvalitet når feilene skal rettes, slik at vi får gjort det ordentlig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16368019244, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 22.01.2025: 1 464 914

Andel av saldo: 53 915

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.12.2043 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 52, seksjonsnummer 20 i Ullensaker

kommune. Gårdsnummer 22, bruksnummer 52, seksjonsnummer 1 i Ullensaker  
kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/22/52/20:

13.04.2015 - Dokumentnr: 314379 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:1

Gjelder også for senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2015 - Dokumentnr: 314379 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:1

Gjelder også for senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:22 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2021 - Dokumentnr: 406310 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/1414

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Gislestubben 18A-F og 20A-F, gnr. 22 bnr. 52 snr. 1-21 datert 14.02.2022.

Det fremgår av supplering til søknaden at følgende arbeider gjenstod pr 11.02.2021: Støttemur

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Faresone - Ras- og skredfare i reguleringsplan for «Trolltunet og B12» m/best. vedtatt 16.06.2014.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gisletunet» vedtatt 31.08.1998.

### **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

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. 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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 (Prisantydning)

-----  
53 915 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 803 915 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger



70 070 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

71 420 (Omkostninger totalt)  
82 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
85 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 875 335 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 886 235 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 889 035 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 71 420

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2 500,- (2 stk inkl. det). Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Celine Beatrice Schmidt Holm  
Eiendomsmegler  
[celine.holm@aktiv.no](mailto:celine.holm@aktiv.no)  
Tlf: 481 58 945

### **Ansvarlig megler**

Celine Beatrice Schmidt Holm  
Eiendomsmegler  
[celine.holm@aktiv.no](mailto:celine.holm@aktiv.no)  
Tlf: 481 58 945

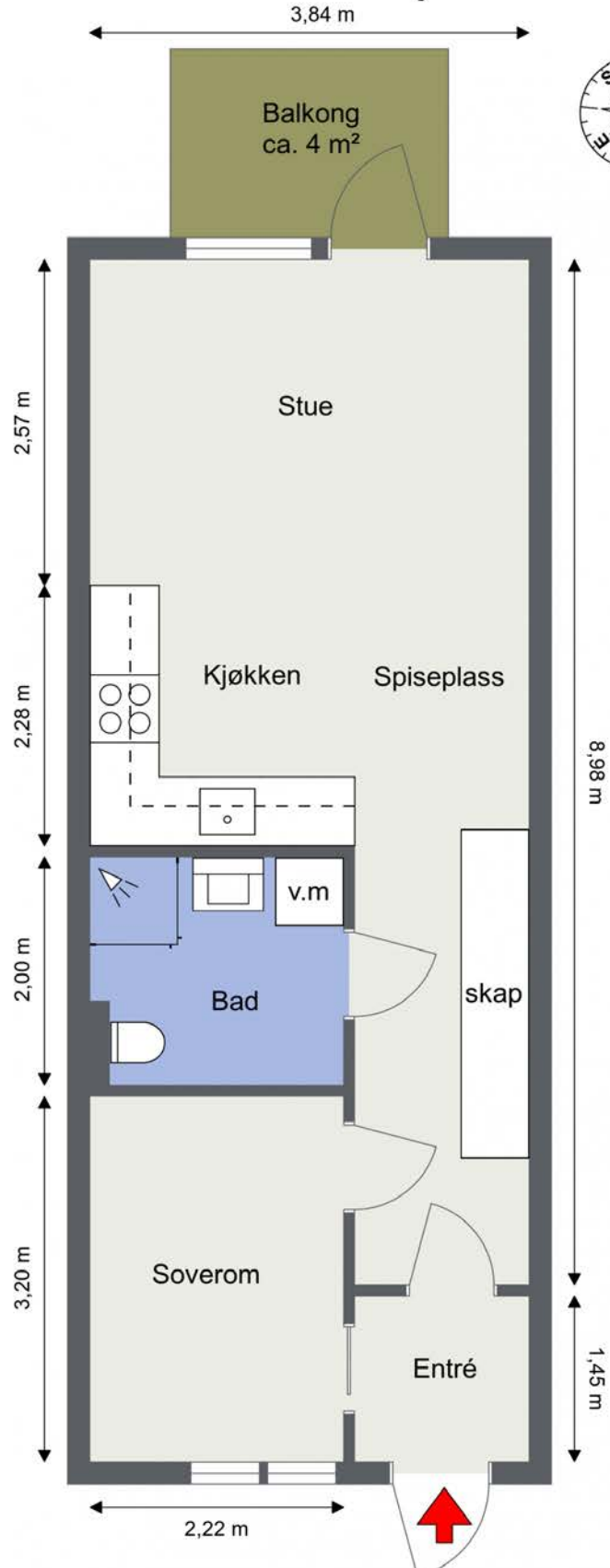
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

### **Salgsoppgavedato**

12.06.2025

# Aagot Christophersens veg 18 F

## 2. Etasje





Lysmalt entré hvor det er montert knaggrekke.



I mellomgang mellom entré og kjøkken/stue er det satt inn garderobeskap.



I åpen løsning med stue har man et pent kjøkken.



Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkplate.



Allrommet har plass til spisegruppe og sofa med mediemøblement.



Fra stuen er det utgang til balkong.





Med adkomst fra entré har man leilighetens soverom.



Soverommet er malt i en tidsriktig farge og vender ut mot svalgang.





Pent, flislagt bad med gulvvarme.



Badet er innredet med helservant på skuffeseksjon, speilskap med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.





Balkongen vender ut mot fellesareal.



Her er det plass til sittegruppe.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Aagot Christophersens veg 18F - Nabolaget Bakke - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Bakke<br>Linje 405, 425           | 7 min<br>0.5 km  |
| Kløfta stasjon<br>Linje R13, R13x | 22 min<br>1.6 km |
| Oslo Gardermoen                   | 16 min           |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Bakke skole (1-7 kl.)<br>546 elever, 28 klasser          | 19 min<br>1.3 km |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)<br>359 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.3 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser   | 13 min<br>11 km  |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                | 15 min           |

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

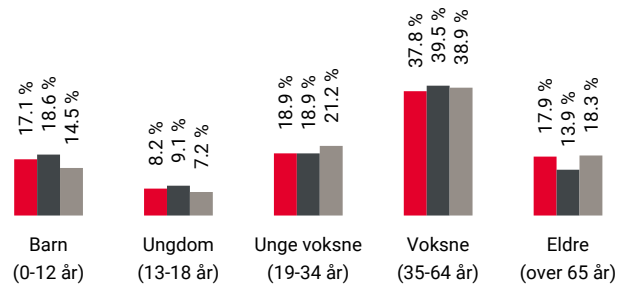
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



| Område | Personer  | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Bakke  | 1 223     | 503           |
| Kløfta | 7 239     | 2 834         |
| Norge  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Kløfta barnehage (0-5 år)<br>127 barn        | 12 min<br>0.9 km |
| Bakke barnehage (0-5 år)<br>50 barn          | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                |        |
|----------------|--------|
| Kiwi Kb Kløfta | 17 min |
| Kiwi Kløfta    | 23 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Hilton                                      | 12 min |  |
|  | Ballspill                                   | 0.9 km |  |
|  | Kløfta Idretts - og aktivitetspark          | 18 min |  |
|  | Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... | 1.3 km |  |
|  | Centerklinikken                             | 17 min |  |
|  | Sportica Kløfta                             | 21 min |  |

## Boligmasse



48% enebolig  
35% rekkehus  
11% blokk  
7% annet

«Nærhet til alt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Romerikssenteret

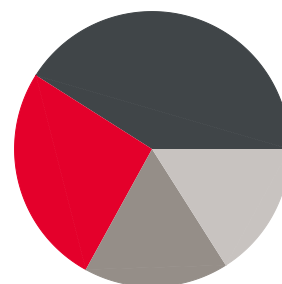
25 min



Ringen apotek Kløfta

23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
41% 6-12 år  
17% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

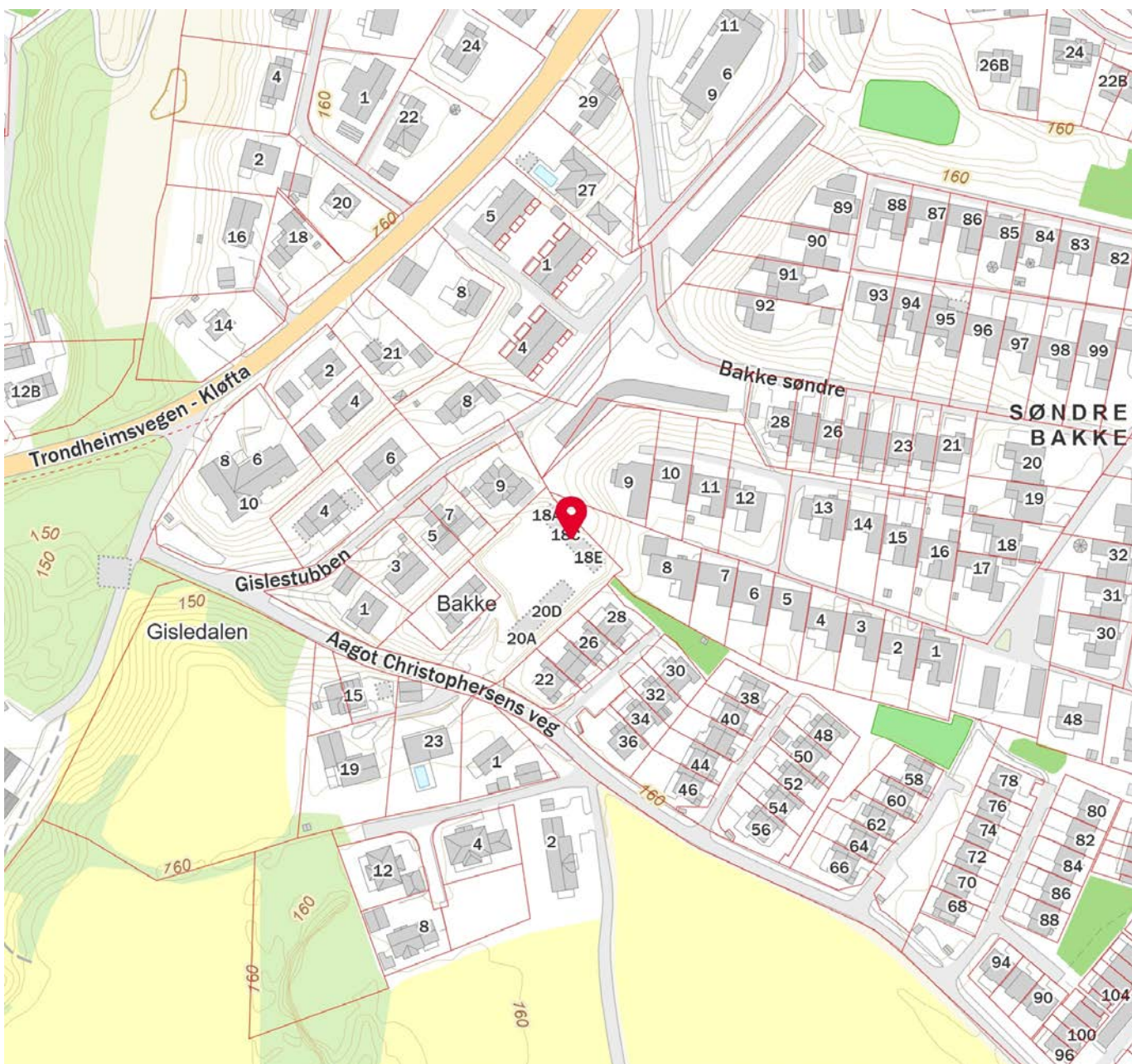
43%

Bakke  
Kløfta  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Aagot Christophersens veg 18 F, 2040 KLØFTA



ULLENSAKER kommune



gnr. 22, bnr. 52, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 19291-2023

Referansenummer: HA5683

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

## 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2022 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong/reisverk og utvendig fasade kledd med panel. Etasjeskillere i betong e.l. Bygget er fundamentert med støpt grunnmur. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 32 mm.

(Anbefalt er min. 25 mm) Synlig sort banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plasts luk. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### TG 2 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

**Konsekvens/tiltak**  
• Dører må justeres.

### TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Noe svank på gulv i kjøkken/gang.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig der evt. utbedringer tilfaller ny eier.

### TG 0 Radon

Radon: Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 32 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bomflis bør holdes under jevnlig oppsyn der evt. lokal utbedringer må utføres på sikt.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig sort banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettlet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

## 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften.

Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Besiktigelse av bereder.

## 1 TG 2 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 forenklede 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 automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Utført av utbygger iht. eiers opplysninger**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iht. Eiers opplysninger.

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

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

## 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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

Anlegget har fått TG 2 grunnet samsvarserklæring ikke er fremlagt.



## 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 forenklede 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.*

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# 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

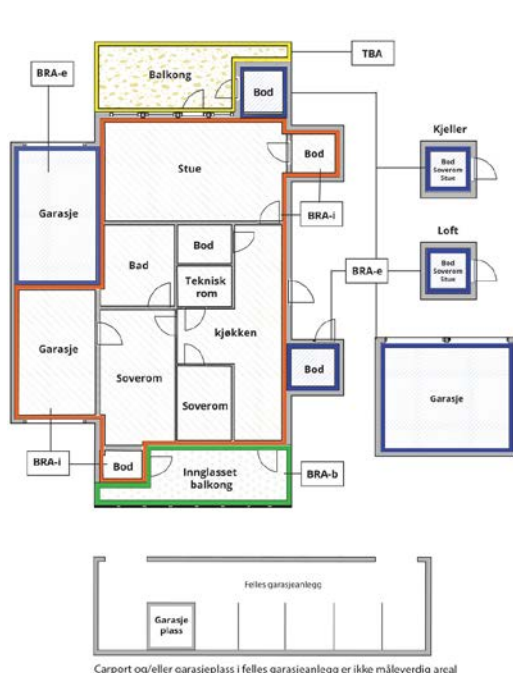
## Hva er måleverdig areal?

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 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 garasjeplass 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 41                            |                             |                            | 41  | 4                               |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod |                             |                            |
| Kjeller   |                                         | Bod                         |                            |

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i stue.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Henviser til egenerklæring og eier for nærmere info.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 41         | 0          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 31.1.2025 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
|           | Lillann Akselsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                                                                  | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 3209 ULLENSAKER | 22   | 52   |      | 20   | 2800 m² | Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt. | Ikke relevant |

### Adresse

Aagot Christophersens veg 18 F

### Hjemmelshaver

Akselsen Lillann

### Eierandel

41 / 1414

## Eiendomsopplysninger

### 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap                                                                                                          | Avtalenr  | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                                                                               | SP3820109 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring. |           |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 21.01.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.04.2025 |           |

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/HA5683>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Aktiv EM Kløfta |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 1205250017      |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Lillann Akselsen |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Gateadresse                   |  |
| Aagot Christophersens veg 18F |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| KLØFTA   | 2040   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1205250017

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LA

1



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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fryste rør ved mange minusgrader

Arbeid utført av

Jovial as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget har satt seg noen sprekker over kjøkkenskap. Stue gulvet noe minimalt skjevt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garasjeport har blitt fikset ett par ganger

Arbeid utført av

Jovial as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Mangel rapport fra Elvia på fellesområdet, er i rute med å bli fikset.

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250017

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250017

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Lillann Akselsen | 3b7ae64796a94f0a8e21ff72<br>47966ffc7d7fe2a1 | 21.01.2025<br>14:14:05 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1205250017

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



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:  
8259287

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
27.01.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 22 BNR: 52 SNR: 20

Forespørsel datert: 21.01.2025.

### Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 2800,1 m<sup>2</sup>. ☒ Snr. 20 har en andel på 41/1414 i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

### PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Faresone – Ras- og skredfare i reguleringsplan for «Trolltunet og B12» m/best. vedtatt 16.06.2014.

Endringer:.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gisletunet» vedtatt 31.08.1998.



### STØYFORHOLD:

---

- |                                                                                       |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

### FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

### Veg, vann og avløp:

---

- |                                                                          |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.      |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.      |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.        |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 10092,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

### BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2017.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |                                                                  |                                                            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest.                       | <input checked="" type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
|  <b>ULLENSAKER<br/>KOMMUNE</b>                                                                                             | <b>Midlertidig brukstillatelse</b><br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                             | <b>Arkiv-<br/>saksnr:</b> 20/11189 - 46                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| <b>Ansvarlig søker:</b><br>Kleiva Finn Sivilarkitekt MNAL<br>Fridtjof Nansens plass 9<br>0160 OSLO                                                                                                          |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Tiltakshaver:</b><br>Joviale Prosjekt AS<br>c/o Ruge&Klekke Universitetsgata 18<br>0164 OSLO |                 |                                     |
| <b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| <b>Adresse:</b><br>Gislestubben 18 A-F og 20 A-F                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              | <b>Gårdsnr.</b><br>22                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Bruksnr.</b><br>52                                                                           | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b><br>1-21          |
| <b>Tiltakets/byggets art:</b><br>Nybygg - Boligblokker med tilhørende anlegg                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| <b>Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse:</b><br>07.09.2017                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| <b>Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              | 30.11.2021,<br>komplettert 11.02.2022                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |                 |                                     |
| Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for: |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                          | Hele tiltaket                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                     | Følgende del av tiltaket                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                 |                 |                                     |
| Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 | Må utføres innen:                   |
| Det fremgår av supplering til søknaden at følgende arbeider gjenstod pr 11.02.2021: Støttemur                                                                                                               |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              | JA                                                                                              | NEI             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Merknader/vilkår:</b><br>VARV-enheten bekreftet 04.02.2022 at renovasjonsløsningen er godkjent.                                                                                                          |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                 |                                     |
| <b>Sted</b><br>Ullensaker                                                                                                                                                                                   | <b>Dato</b><br>14.02.2022                                                                                                                                                    | <b>Stempel/underskrift</b><br><div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>           Jonny Leirpoll<br/>           Seniorrådgiver         </div> <div>           Mari Wethal Eidem<br/>           Avdelingsleder         </div> </div> |                                                                                                 |                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                              | Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,<br>i henhold til interne rutiner.                                                                                                                                                                          |                                                                                                 |                 |                                     |



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 22.01.25 Side 1 av 2

|                                 |             |                 |                   |            |
|---------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|------------|
| Brovolltunet Eierseksjonssameie | Vår ref.:   | 1847/20         | Fødselsdato eier: | 24.06.1991 |
| Gislestubben 18 F               | Type:       | Boligsameie     |                   |            |
| 2040 KLØFTA                     | Eiere:      | Lillan Akselsen |                   |            |
| Organisasjonsnr: 927 339 870    | Seksjonsnr: | 20              |                   |            |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned: 2 398**

|                  |                            |       |
|------------------|----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån           | 113   |
|                  | Felleskostnader            | 1 352 |
|                  | Renter felleslån           | 314   |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd                | 419   |
| Objekt:          | Garasjeplass ( 18471 - 9 ) | 200   |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

|                           |              |                                 |
|---------------------------|--------------|---------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 53 915       | Gjeld siste årsoppg.: 4 625     |
| Klient ajourf. lån:       | 1 474 098,89 | Klient gj. s. årsoppg.: 125 683 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368019244, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 22.01.2025: 7.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 76  
Saldo per 22.01.2025: 1 464 914  
Andel av saldo: 53 915  
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.12.2043 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marius Aasli Hast  
Adresse: Gislestubben 20 C  
Postnr/-sted: 2040 KLØFTA  
Telefon: Mob.: 45516246  
E-post: marius.hast@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 22.01.2025

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

### 6: Ligning - 2023

|               |   |           |       |                  |     |
|---------------|---|-----------|-------|------------------|-----|
|               |   | Gjeld:    | 4 625 | Andre inntekter: | 380 |
| Annen formue: | 0 | Utgifter: | 0     |                  |     |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende:     | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 20 | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021  
Gårds/bruksnr: 22/52 - seksjon:20

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 22.01.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                 |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------|------------|
| Brovolltunet Eierseksjonssameie     | <b>Vår ref.:</b> | 1847/20         | <b>Fødselsdato eier:</b> | 24.06.1991 |
| Gislestubben 18 F                   | <b>Type:</b>     | Boligsameie     |                          |            |
| 2040 KLØFTA                         | <b>Eiere:</b>    | Lillan Akselsen |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 927 339 870 |                  |                 |                          |            |

### 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 2800.1

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP3820109

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                              |                     |              |        |       |
|-------------------|------------------------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:     | 05.02.2022                   | Første innflytting: | 05.02.2022   | SSBnr: | H0204 |
| Etasje:           | 2                            | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:             | Nei                          |                     |              |        |       |
| Parkeringstype:   | Garasjeplass følger bolig () |                     |              |        |       |
| Systemlås:        | Nei                          | Antall rom:         | 2            |        |       |
| Husdyrhold:       |                              | Oppr. antall rom:   | 2            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei                          | Kategori:           | Boligseksjon |        |       |
| Fasiliteter:      |                              |                     |              |        |       |

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, og faktureres direkte hver seksjon fra kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.





**INNKALLING 2025**

## Brovolltunet Eierseksjonssameie

Torsdag 13.03.2025 kl. 17:30

Teams

## **Innkalling til årsmøte**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Brovolltunet Eierseksjonssameie

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 17:30 - Teams

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av sekretær

##### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

##### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

##### 1.5 Godkjenning av innkalling

##### 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Andre saker

##### 4.1 Skifte garasjeport

#### 5 Valg

##### 5.1 Valg av leder

##### 5.2 Valg av medlemmer til styret

##### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Andre saker**

#### **4.1 Skifte garasjeport**

Skal det skiftes garasjeport?

Mtp større og mange utfordringer med nåværende garasjeport, har vi innhentet priser for ny. Dette kommer på ca 60.000,-, for en som tåler 200.000 sykluser. Den vi har nå tåler 40.000.

Dette skal betales med borettslagets oppsparte midler.

**Forslag til vedtak:** Styret kjøper ny garasjeport med borettslagets oppsparte midler.

## **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Aasli Hast  
Styremedlem, Sverre Thorvaldsen  
Styremedlem, Niklas Bjart Stjernesund  
Varamedlem, Ewelina Polynkin

### **5.1 Valg av leder**

Styreleder Marius Aasli Hast stiller som styreleder for nye 2 år.

**Forslag til vedtak:** Marius Aasli Hast velges som styreleder for 2 år.

### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlem Sverre Thorvaldsen, er på gjenvalg, stiller som styremedlem for 2 nye år.

Styremedlem Niklas Bjart Stjernesund, er på gjenvalg, stiller som styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Sverre Thorvaldsen gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Niklas Bjart Stjernesund velges som som styremedlem for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Ewelina Polynkin, er på valg, har takket ja til gjenvalg for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Ewelina Polynkin gjenvelges for 1 år.

## Arbeidskapital

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b> | <b>206 816</b>   | <b>215 659</b>   |
| B. Endring i arbeidskapital                         |                  |                  |
| Resultat                                            | -473 049         | -8 843           |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                      | 1 464 914        | 0                |
| <b>B. Endring arbeidskapital</b>                    | <b>991 865</b>   | <b>-8 843</b>    |
| <b>C. Arbeidskapital</b>                            | <b>1 198 681</b> | <b>206 816</b>   |
| <b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>              |                  |                  |
| Omløpsmidler                                        | 1 258 674        | 458 033          |
| Kortsiktig gjeld                                    | -59 993          | -251 217         |
| <b>C Arbeidskapital</b>                             | <b>1 198 681</b> | <b>206 816</b>   |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Brovolltunet Eierseksjonssameie

|                                      | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad               | 1    | 651 470          | 534 144          | 572 241          | 733 758          |
| <b>Sum leieinntekt</b>               |      | <b>651 470</b>   | <b>534 144</b>   | <b>572 241</b>   | <b>733 758</b>   |
| <b>Andre inntekter</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                      | 2    | 1 010 944        | 332 500          | 0                | 890 000          |
| <b>Sum annen inntekt</b>             |      | <b>1 010 944</b> | <b>332 500</b>   | <b>0</b>         | <b>890 000</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                   |      | <b>1 662 414</b> | <b>866 644</b>   | <b>572 241</b>   | <b>1 623 758</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                         | 3    | 9 165            | 5 640            | 5 640            | 9 165            |
| Styrehonorar                         | 3    | 65 000           | 40 000           | 40 000           | 65 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                        |      | 99 689           | 61 607           | 15 000           | 90 000           |
| Kostnad eiendom/lokaler              | 4    | 8 750            | 16 592           | 11 000           | 10 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon        |      | 500              | 478              | 450              | 500              |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5    | 26 012           | 24 758           | 8 000            | 19 000           |
| Reparasjon og vedlikehold            | 6    | 1 526 313        | 444 219          | 80 000           | 1 030 600        |
| Revisjonshonorar                     |      | 5 310            | 5 071            | 5 500            | 5 200            |
| Forretningsførerhonorar              |      | 44 286           | 42 017           | 45 000           | 46 000           |
| Andre honorar                        | 7    | 78 576           | 66 093           | 5 000            | 5 000            |
| TV/bredbånd                          |      | 128 554          | 122 697          | 130 000          | 67 000           |
| Forsikringer                         |      | 63 603           | 55 307           | 63 000           | 69 265           |
| Andre kostnader                      | 8    | 3 033            | 1 337            | 500              | 0                |
| <b>Sum kostnad</b>                   |      | <b>2 058 790</b> | <b>885 815</b>   | <b>409 090</b>   | <b>1 416 730</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>-396 376</b>  | <b>-19 171</b>   | <b>163 151</b>   | <b>207 028</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                         |      | 28 406           | 10 328           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                         |      | 105 080          | 0                | 0                | 102 325          |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>76 674</b>    | <b>-10 328</b>   | <b>0</b>         | <b>102 325</b>   |
| <b>Arsresultat</b>                   |      | <b>-473 049</b>  | <b>-8 843</b>    | <b>163 151</b>   | <b>104 703</b>   |
| Overført sameiekapital               |      | -473 049         | -8 843           | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |      | <b>-473 049</b>  | <b>-8 843</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Balanse 2024 Brovolltunet Eierseksjonssameie

|                                  | Note | 2024             | 2023           |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                |
| Restanser felleskostnader        |      | 4 434            | 1 787          |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 3 035            | 2 231          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 50 293           | 46 834         |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                |
| Innestående bank                 |      | 1 200 912        | 407 181        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 258 674</b> | <b>458 033</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 258 674</b> | <b>458 033</b> |

## Balanse 2024 Brovolltunet Eierseksjonssameie

|                                 | Note     | 2024             | 2023           |
|---------------------------------|----------|------------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |          |                  |                |
| Annen egenkapital               |          | -266 233         | 206 816        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>-266 233</b>  | <b>206 816</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>9</b> | <b>-266 233</b>  | <b>206 816</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                  |                |
| Pantegjeld                      | 10       | 1 464 914        | 0              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>1 464 914</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                  |                |
| Leverandørgjeld                 |          | 48 694           | 225 182        |
| Påløpne renter                  |          | 572              | 0              |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 10 726           | 26 034         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>59 993</b>    | <b>251 217</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>1 524 907</b> | <b>251 217</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>1 258 674</b> | <b>458 033</b> |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marius Aasli Hast  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Niklas Bjart Stjernesund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svenn Thorvaldsen  
Styremedlem

## **Note 0 - Regnskapsprinsipp**

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

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **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.

### **Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### **Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 380 784        | 380 784        |
| 3609 Leie parkering                 | 52 800         | 52 800         |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 100 560        | 100 560        |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 86 790         | 0              |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 30 536         | 0              |
| <b>Sum</b>                          | <b>651 470</b> | <b>534 144</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                                            | 2024             | 2023           |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| 3990 Midler fra utbygger til fellesarealer | 1 010 944        | 332 500        |
| <b>Sum</b>                                 | <b>1 010 944</b> | <b>332 500</b> |

Konto 3990: Gjelder tilbakeholdte midler til fellesarealer

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 9 165         | 5 640         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 65 000        | 40 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>74 165</b> | <b>45 640</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                            | 2024         | 2023          |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| 6391 Snømaking/strøing/feiing              | 8 750        | 7 000         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0            | 9 592         |
| <b>Sum</b>                                 | <b>8 750</b> | <b>16 592</b> |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 8 899         | 21 517        |
| 6525 IT utstyr                                 | 8 000         | 0             |
| 6540 Inventar                                  | 8 577         | 0             |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0             | 2 920         |
| 6552 Driftsmateriell                           | 536           | 321           |
| <b>Sum</b>                                     | <b>26 012</b> | <b>24 758</b> |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                                    | 2024             | 2023           |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 51 837           | 1 207          |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 22 325           | 4 818          |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 0                | 41 475         |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 2 575            | 3 136          |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 396 647          | 0              |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 71 651           | 321 150        |
| 6641 Malerarbeider                                 | 0                | 321            |
| 6642 Snekkerarbeid                                 | 118 750          | 0              |
| 6643 Glassarbeid/Vindu                             | 0                | 2 500          |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 177 528          | 69 612         |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering     | 685 000          | 0              |
| <b>Sum</b>                                         | <b>1 526 313</b> | <b>444 219</b> |

## Note 7 - Andre honorarer

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 6 500         | 0             |
| 6720 Juridisk honorar                   | 72 076        | 66 093        |
| <b>Sum</b>                              | <b>78 576</b> | <b>66 093</b> |

## Note 8 - Andre kostnader

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 959          | 949          |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 074        | 387          |
| <b>Sum</b>                   | <b>3 033</b> | <b>1 337</b> |

## Note 9 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer       | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                 |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                 |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                 |                          |
| Årets resultat                  | 206 816                  | -473 049        | -266 233                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>206 816</b>           | <b>-473 049</b> | <b>-266 233</b>          |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>206 816</b>           | <b>-473 049</b> | <b>-266 233</b>          |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b>           |
| Formål:                 | Vedlikehold og rehabilitering |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16368019244</b>            |
| Lånetype:               | Annuitet                      |
| Opptaksår:              | 2024                          |
| Rentesats:              | 7.15 %                        |
| Beregnet innfridd:      | 30.12.2043                    |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 1 500 000                     |
| Lånesaldo 01.01:        | 0                             |
| Avdrag i perioden:      | 35 086                        |
| Opptak i perioden:      | 1 500 000                     |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>1 464 914</b>              |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 1 245 873                     |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368019244 | 14           | 81 530            | 1 141 420       |
|                                                                   | 6            | 53 915            | 323 490         |

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.



## Resultat og balanse med noter for Brovolltunet Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Brovolltunet Eierseksjonssameie

|             |                                  |            |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Marius Aasli Hast (sign.)        | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Svenn Thorvaldsen (sign.)        | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Niklas Bjart Stjernesund (sign.) | 17.02.2025 |



Til årsmøtet i Brovolltunet Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brovolltunet Eierseksjonssameie 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-18 21:35:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q5KVV-WGKEA-E00ES-MWBZB-E16KE-K2HPX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Brovolltunet Eierseksjonssameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Aasli Hast  
Styremedlem, Svenn Thorvaldsen  
Styremedlem, Niklas Bjart Stjernesund  
Varamedlem, Ewelina Polynkin

Styret i Brovolltunet Eierseksjonssameie består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Brovolltunet Eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Brovolltunet Eierseksjonssameie ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 927339870

Brovolltunet Eierseksjonssameie består av 20 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Brovolltunet Eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3820109. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Brovolltunet Eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak 1: Hatt kontroll på elektrisk felles anlegg
- Tiltak 2 : Hatt kontroll på sprinkel anlegg i garasje

## Styrets arbeid

Mye av årets styrearbeid har dreid seg om reklamasjoner mot utbygger. Her har vi igjennom hele 2024 jobbet strukturert sammen med advokat engasjert via usbl, for å sikre at manglene i sameiet blir rettet opp. Slik det har vært til nå, har vi måtte låne penger som siden har blitt refundert av garantistiller.

jobben for 2025 kommer til å fortsette i tråd med dette, da det fortsatt, dessverre, er noen mangler som gjennstår.

vi har lagt vekt på kvalitet når feilene skal rettes, slik at vi får gjort det ordentlig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brovolltunet Eierseksjonssameie torsdag 13.03.2025 kl. 17:30 - Teams.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Anine Skum

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Hero Hosseini

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Marius Aasli Hast

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

Det kom en seksjonseier på siste sak 6.3.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes



## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar er kr 65.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 65.000,- ble godkjent

## **5. Skifte garasjeport**

Skal det skiftes garasjeport?

Mtp større og mange utfordringer med nåværende garasjeport, har vi innhentet priser for ny. Dette kommer på ca 60.000,-, for en som tåler 200.000 sykluser. Den vi har nå tåler 40.000.

Dette skal betales med borettslagets oppsparte midler.

### **Vedtak:**

Styret kjøper ny garasjeport med borettslagets oppsparte midler.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Forslaget ble vedtatt.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Styreleder Marius Aasli Hast stiller som styreleder for nye 2 år.

### **Vedtak:**

Marius Aasli Hast ble valgt som styreleder for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlem Svern Thorvaldsen, er på gjenvalg, stiller som styremedlem for 2 nye år.

Styremedlem Niklas Bjart Stjernesund, er på gjenvalg, stiller som styremedlem for 2 år.

**Vedtak:**

Svenn Thorvaldsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Niklas Bjart Stjernesund ble valgt som styremedlem for 2 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Ewelina Polynkin, er på valg, har takket ja til gjenvalg for 1 år.

**Vedtak:**

Ewelina Polynkin ble valgt som varamedlem for 1 år.

## Protokoll for Brovolltunet Eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                  |            |
|----------------|----------------------------------|------------|
| Møteleder      | Anine Edsbergløkken Skum (sign.) | 13.03.2025 |
| Sekretær       | Hero Hosseini (sign.)            | 13.03.2025 |
| Protokollvitne | Marius Aasli Hast (sign.)        | 14.03.2025 |



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Aagot Christophersens veg 18F  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Celine Beatrice Schmidt Holm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 481 58 945  
**E-post:** celine.holm@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre