



aktiv.

Oppgarden Styri 92, 2080 EIDSVOLL

**Flott familiebolig over 3 plan med
solrike terrasser og hage | 4
soverom | Moderne fargevalg |
Barnevennlig**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Felleskostn.: Kr 1 389,-
Selger: Katrina Francisca Paz
Sorena Khanbabapour

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 123/132 kvm
Tomtstr.: 223.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 217
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1205250128

Flott familiebolig over 3 plan med solrike terrasser og hage I 4 soverom

Velkommen til Oppgarden Styri 92. En nyere familiebolig i et hyggelig og barnevennlig boligfelt like utenfor Eidsvoll sentrum.

Boligen går over 3 plan og inneholder 4 soverom, 2 stuer, kjøkken, bad/wc i tillegg til separat toalettrom. Utvendig har boligen flere terrasser - 2 på bakkeplan, over carport samt en usjenert og solrik takterrasse med flott utsikt mot syd-/ vest. Stor inngjerdet hagedel i forkant av boligen og parkering i egen carport i tilknytning til inngangsparti.

Det er montert peisovn i stuen og det er gjennomgående fine material- og fargevalg i hele boligen.

Fra boligen er det kort vei til Eidsvoll sentrum (Sundet) med skoler i alle trinn, butikker samt togstasjon hvor toget tar deg til Oslo på bare 35min, 3 avganger i timen!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Informasjon fra kommunen	74
Informasjon fra sameiet	78
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken og stue

BRA-e: 5 m² Sportsbod med adkomst via carport og hage

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk bod, soverom 3 og soverom 4

3. etasje

BRA-i: 19 m² Loftstue

BRA-e: 4 m² Utebod med adkomst via takterrasse

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Markterrasse 1 og markterrasse 2

2. etasje

29 m² Terrasse

3. etasje

17 m² Takterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i loftetasje fra 0.59m - 3.37m.

Målt takhøyde i gang og soverom i 2.etasje 2.43m

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.56m

Innebod i loftetasjen har skråhimling og er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Loftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 19m^2 + AHL\ 1m^2 = GUA\ 20m^2$.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

223.6 m^2

Tomtebeskrivelse

Tomt rundt boligen som er seksjonert som tilleggsareal

Beliggenhet

Oppgarden Styri ligger i et hyggelig boligområde i Styri i Eidsvoll. Området ligger bare 2 km øst for Eidsvoll sentrum, Sundet hvor det er butikker, togstasjon, skoler i alle trinn samt idrettsplass, idrettshall og svømmehall.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop, sistnevnte med post i butikk. I Eidsvoll sentrum har du flere butikker, kaféer/restauranter,

frisørsalonger, legekontor, tannlege, treningssentere, kino, bibliotek m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun en liten kjøretur til Amfi Eidsvoll på Råholt, eller Jessheim storsenter med over 150 butikker og spisesteder i Jessheim sentrum.

Styri er perfekt for den som liker turer i skog og mark. Her er det kort vei til gode friluftsmuligheter sommer som vinter. Like i nærheten finner du blant annet Styrimarka med Bokkedalen og Jøndalsvengen, med hyggelige bålplasser. Her er det et mylder av stier i fint terreng som passer både liten og stor. Ellers har du Finnkolledalen med Tynsåk toppen og Wergelands utsikten, sykkelmuligheter på fine skogsveier i Gullverket, med gruvene og Løntjernbråten (Farmengården).

Tar du turen til Minneåsen finner du også flere fine turområder, og på vinteren er det preparerte skiløyper med flere traseer.

Langs Vormen er det gode fiskemuligheter og båtliv på sommerstid.

Ved sentrum ligger Eidsvoll togstasjon med intercitytog som bruker kun 35 min til Oslo (3 avganger i timen). Til Oslo lufthavn tar det 10 min med tog, og Lillestrøm 25 min. Ønsker du å ta bilen er det 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen og 55 min til Oslo sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Kombinasjon av etablert og nyetablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus i ett sameiet over 3 plan oppført i 2023. Huset har saltak tekket med metallplater, antatt støpt fundament til grunn og grunnmur i betong. Ytterkledning i stående beiset/malt spilepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppgradert speil og servant, både i 1 og 2 etasje. - lagt opp til vaskemaskin i teknisk rom i 2 etasje. Arbeid utført av Bråthen rør AS

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Noen få sprekker på tak, dette er normalt da bygget fremdeles er nytt og i bevegelse. Noe ujevn gulv i 3 etasje

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utbredet sikringsskap. Montert flere stikkontakter. Montert multimediaplass i loft. Arbeid utført av Sigvartsen elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Beskrivelse: Siden innflytning har det vært kontroll av ventilasjon og El-anlegget gjennom sameiet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Montert drenering/sluk i carport i regi av utbygger. Arbeid utført av Storsveen AS

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Beskrivelse: Kommer mest sannsynlig flere rekkehus i rekke 3 og 4 i fremtiden.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja. Beskrivelse Sameiet har per dags dato 2 punkter under radar for tredjepartskontroll: Sanitær og Ventilasjon

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja. Beskrivelse: Mangler ferdigattest (foreligger midlertidig brukstillatelse)

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?
Ja. Beskrivelse: Funn av mus i utebod under vintertid.

Innhold

Boligen har en spennende og god planløsning og en moderne innredning med flotte fargevalg på gipsede og sparklede vegger, 1 stavs eikeparkett på gulv og en funksjonell og fin kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Badet er flislagt på gulv og vegger. Det er store vindusflater i stue som vil gi gode lysforhold og en god atmosfære og utgang til romslige terrasser. Det disponeres i tillegg egen carport i tilknytning til boligen og praktisk sportsbod både i carport og på takterrassen.

1.etasje:

Inngang fra carporten leder deg inn i en romslig gang med god plass til sko- og yttertøy i tillegg til evt. garderobeløsning. Ved siden av gangen er det et praktisk lite gjestetoalett. Gangen leder deg videre inn til trapperom med stue på en side og kjøkken på andre siden. På kjøkkenet er det en moderne kjøkkeninnredning fra Norema med mye skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer. Det er avsatt god plass for spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til hyggelig terrasse. I andre enden er stuedelen som enkelt lar seg innrede med både sofaløsning og spisebord. Utgang også her til terrasse med hage i forkant.

2.etasje:

I 2.etasje er det hele 4 soverom. 3 av soverommene har god størrelse og har god plass til seng og garderobeløsning. 1 av soverommene er noe mindre men kan være praktisk som gjesterom eller som walk-in-garderobe om man ikke er avhengig av 4 soverom. Badet er moderne med smakfulle fargevalg og er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsservant. Ved siden av badet er det en praktisk liten bod/ teknisk rom / vaskerom med videre utgang til terrasse over carport.

3.etasje/ loftsetasje:

Loftsetasjen består av en koselig og romslig loftsstue med svært god takhøyde. Fra loftstuen er det utgang til takterrassen med praktisk bod for utemøblene ved siden av. Loftstuen er perfekt om man ønsker å trekke seg litt tilbake og takterrassen gir en solrik og usjenert uteplass.

Her er alt tilrettelagt for at man vil kunne trives både inne og ute og man vil bo i barnevennlige og trygge omgivelser med kort vei til barnehage og skole samt alt av servicefasiliteter i Sundet, sentrum av Eidsvoll, samt togstasjon med avganger hele 3 ganger i timen til Oslo S (ca. 35min) og Gardermoen (ca. 10min).

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, verandaer og lignende

Generelt for alle terrasser, terrassebord og trerekkverk har noe tørrsprekker og behov for vask og behandling i nær fremtid

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Følgende forhold er påpekt som ikke undersøkt:

Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig

Terrenget er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

Yttervegger

Det mangler panelbord på nedre del av yttervegg på terrasse i 2.etasje, dette medfører til at ytterkledningen står disponibel for mus og fuktinntrenging i ytterkonstruksjonen.

Det anbefales å få montert tilstrekkelig med panelbord på terrassen.

Det er noe glippe i panelbordene og ett løstsittende vannbrett over terrassedør i 2.etasje (fransk balkong).

Ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Tak

Det mangler fugelbånd mellom utlufting i gesims på fremsiden av boligen.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Stålpipes fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Varmesentraler

Varmefolie, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Tilleggsopplysninger fra takstmann

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk på veggside i alle etasjer. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekkene ligger lagret i sportsboden.

Rekkeverksøyde på takterrassen er ikke i.h.t dagen krav, rekkverket ble målt til 1.02m og dagens krav er 1.10m.

Det gjøres oppmerksom på at utbygger/tiltakshaver, BDK Bolig AS har gått konkurs.

Det er i flere tilsvarende boliger avdekket flere avvik som det er igangsatt reklamasjoner for og det er i den forbindelse også innhentet kostnadsestimater for utbedringer i disse. Selger informerer at det ikke er har vært 3.parts befaring i deres bolig og det foreligger således ingen eksakt kostnadsestimat for denne boligen for evt. feil og mangler. Selger har heller ingen pågående reklamasjoner for sin bolig mot utbygger og det har vært foretatt ekstern kontroll av både ventilasjon og el-anlegget.

Det er stilt lovpålagt garanti iht. bustadoppføringslovens §12, med foreløpig ubenyttet beløp begrenset oppad til kr. 182.500,- for denne boligen. Garantien gjelder i inntil 5 år fra når selger overtok boligen, dvs. inntil 14.02.2028.

Se også informasjon avsnitt som gjelder midlertidig brukstillatelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen carport tilknyttet til boligen

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP0004893094.1.2

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 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

Rekkehuset blir oppvarmet elektrisk med panelovner hvor dette er montert og gulvvarme i entré/ gang, toalettrom og bad i 2.etasje. I tillegg er det peisovn på stue i 1.etasje

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

22 942,- i årsprognose for 2025

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

Formuesverdi primær

Kr 1 121 666

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 486 664

Formuesverdi sekundær år

2023

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

124/3795

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring og avsetning for brøyting og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 389

Sameiet

Sameienavn

Krogsrudtunet Boligsameie

Organisasjonsnummer

928421937

Om sameiet

Leiligheten er en del av Krogsrudtunet boligsameie som vil bestå av totalt 35 boliger fordelt på 4 rekker.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 217, seksjonsnummer 2 i Eidsvoll kommune.

Offentligrettslig pålegg

Se informasjon i avsnitt for ferdigattest/ brukstillatelse

Elvia har hatt eltilsyn og det er foreløpig fortsatt 2 avvik som ikke er lukket. Det er sendt dokumentasjon til Elvia for å lukke avvik som foreløpig ikke er behandlet enda.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/10/217/2:

05.06.1986 - Dokumentnr: 5414 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:35

Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2017 - Dokumentnr: 700852 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2017 - Dokumentnr: 700852 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2017 - Dokumentnr: 700852 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2017 - Dokumentnr: 700852 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2017 - Dokumentnr: 952878 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2017 - Dokumentnr: 952878 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2017 - Dokumentnr: 952878 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:10 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2021 - Dokumentnr: 1174273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 124/3795

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket – boligrekke 1, Oppgarden Styri 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92 og 94 – Totalt 8 boenheter med tilhørende utomhusanlegg gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Ferdigstillelse av planering av terreng og tilplanting må vente til våren.

I senere vedtak fra kommunen (se brev/referat fra kommunen datert 31.03.2025) er det fattet vedtak om at tidligere foretak som hadde ansvar for prosjekterende/utførende rørleggerarbeider og utførende ventilasjonsarbeider er fratatt ansvarsretten i saken og kommunen krever nå blant annet følgende tiltak for å

kunne få ferdigattest.

Søknaden må endres til å gjelde kun for de oppførte boligene. Det anbefales at det engasjeres et uavhengig foretak som kan utarbeide en tilstandsanalyse. Kommunen ønsker at tilstandsanalysen som viser avvik sendes inn. Det må erklæres nye ansvarsretter for rørleggerarbeider og for utførende ventilasjonsarbeider. Det bør også innhentes ansvarsretter for andre avvik som må utbedres.

Eiendommen er seksjonert. Når det ikke oppføres tiltak som omsøkt og seksjonert, må det reseksjoneres. Hvis søknaden blir delt i to, kan det være en løsning å fradele den delen som ikke er bebygget. Alle seksjonseierne står som eiere av fellesarealene i dag.

Vi viser til felles kommunal veinorm, vedtatt 19.04.2019, se nedenfor. Det er flere enn 12 boenheter langs vegen, vi kan se av tabellen at det er krav til veglys.

Sameiet har innhentet juridisk bistand for å fremme krav mot konkursbo samt har løpende dialog med kommunen vedr. ovennevnte.

Ta kontakt med megler for evt. ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er regulert til følgende:
Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen ligger i område som er regulert til:
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
PlanID: 023726800, Navn: Styri, gbnr. 10/15, 56 m.fl.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

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

Etter avtale

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

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (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))

118 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 822 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag, kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke inkl. annonsering og foto (kveld- dag og dronefoto)

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert, etter dette kr. 2.500,- pr. stk))

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 95 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

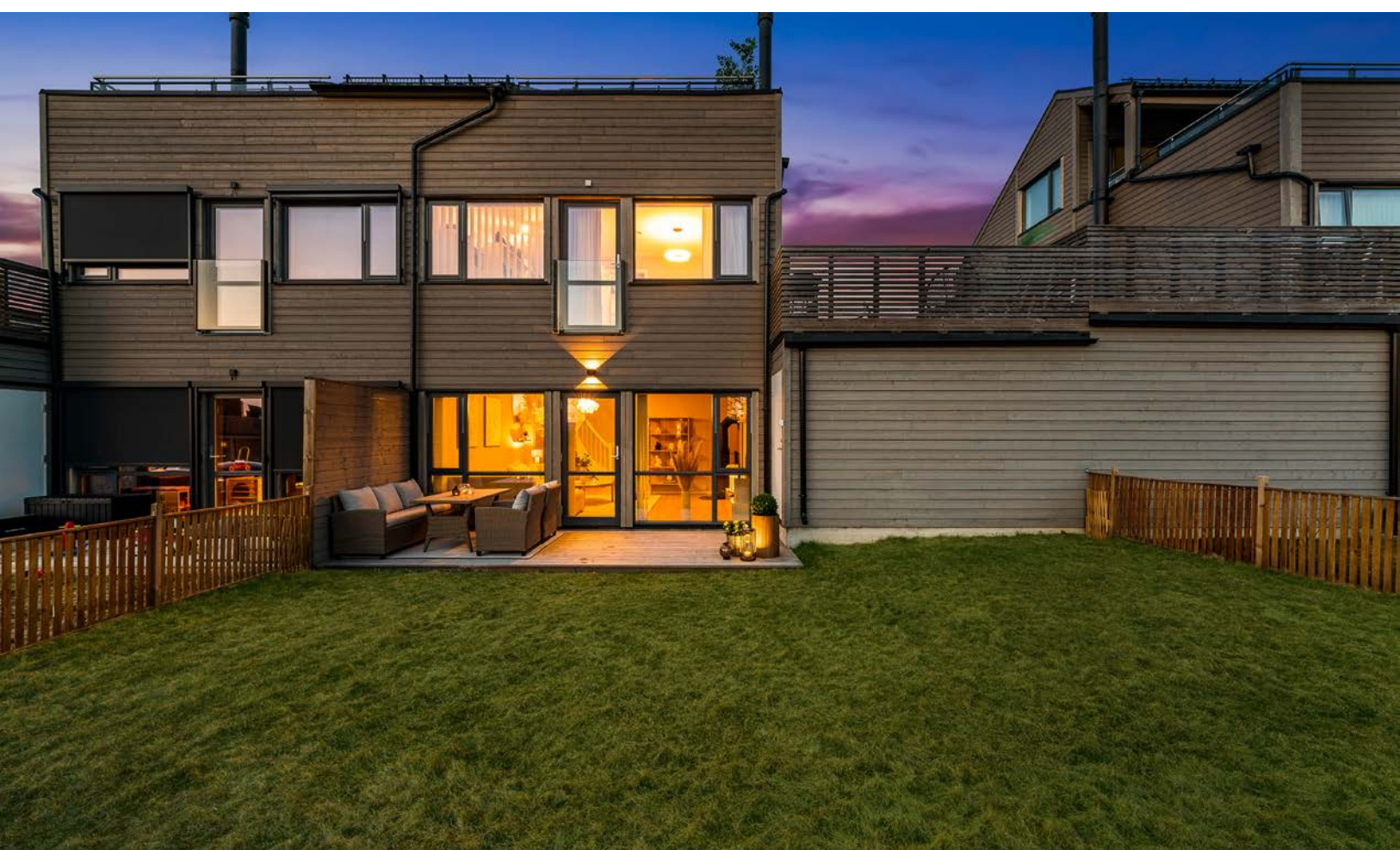
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

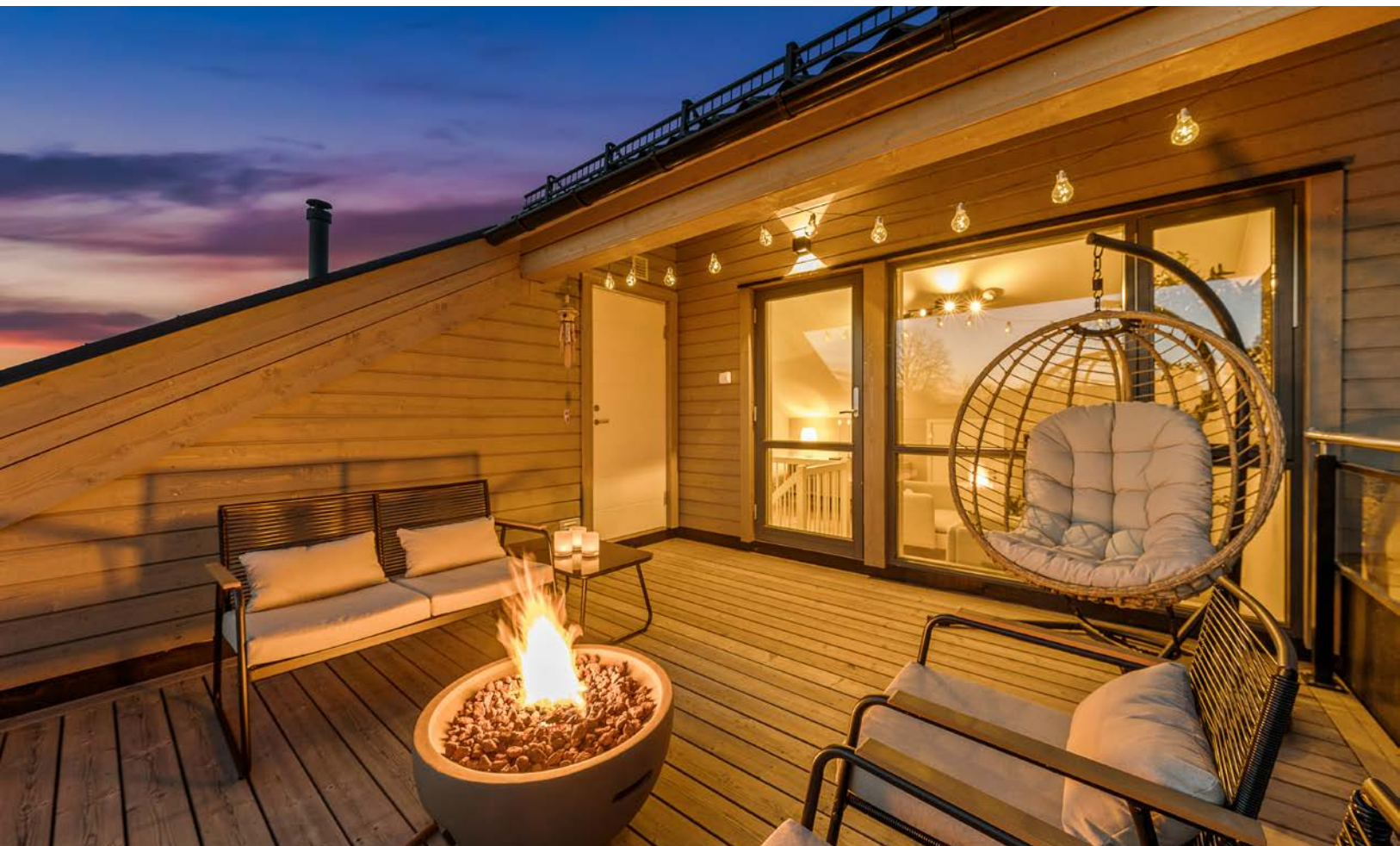
2040 Kløfta

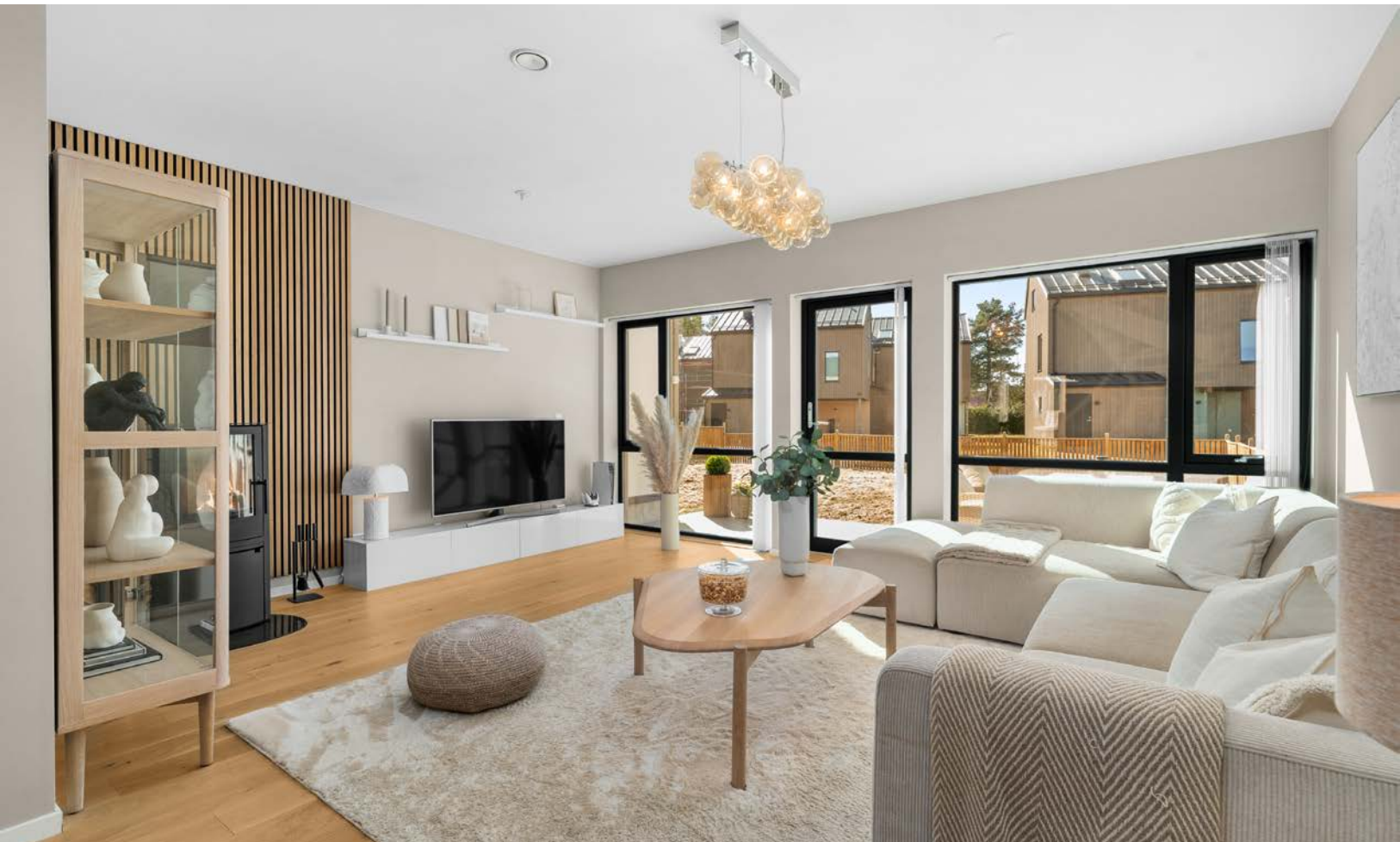
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

10.04.2025

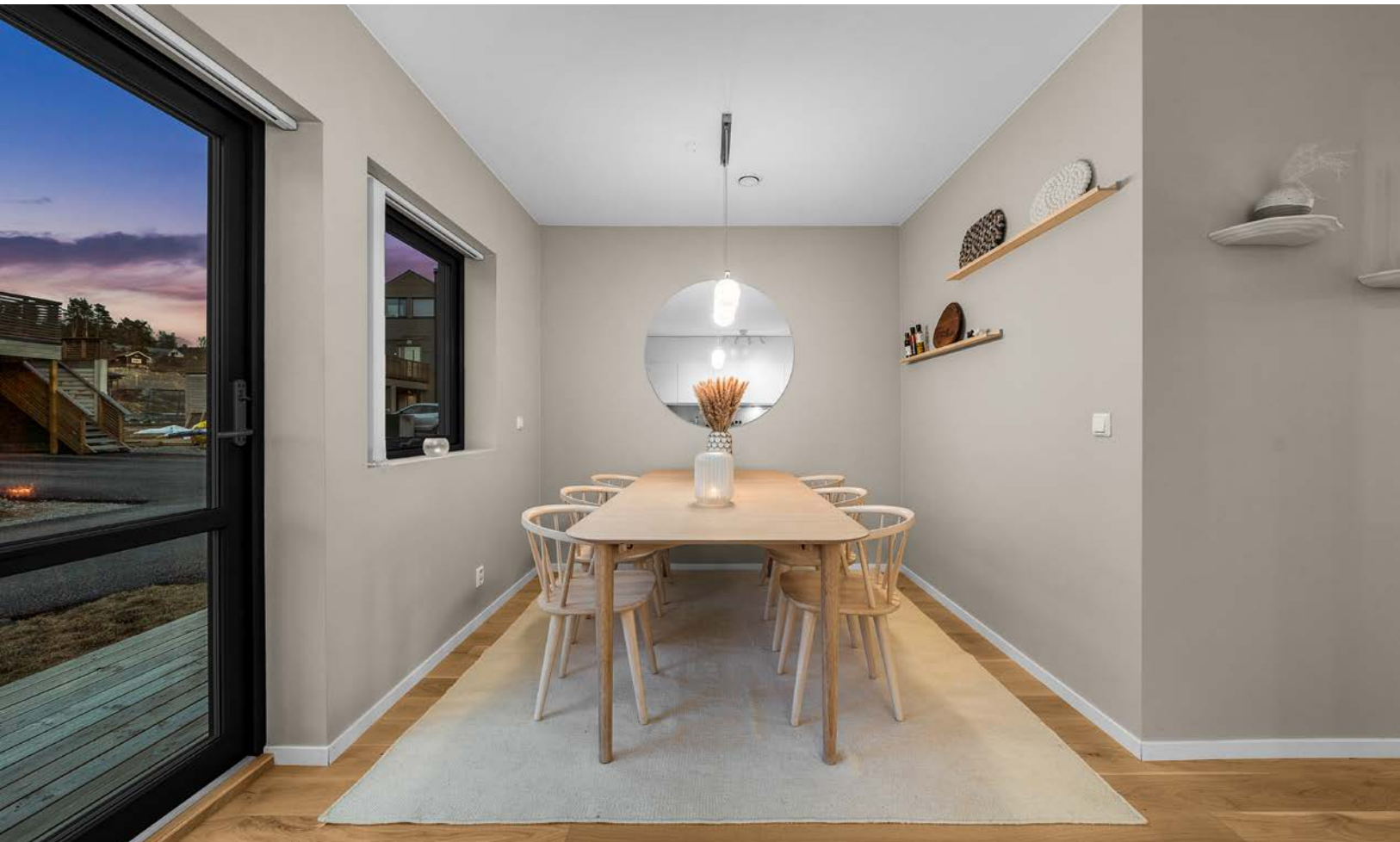








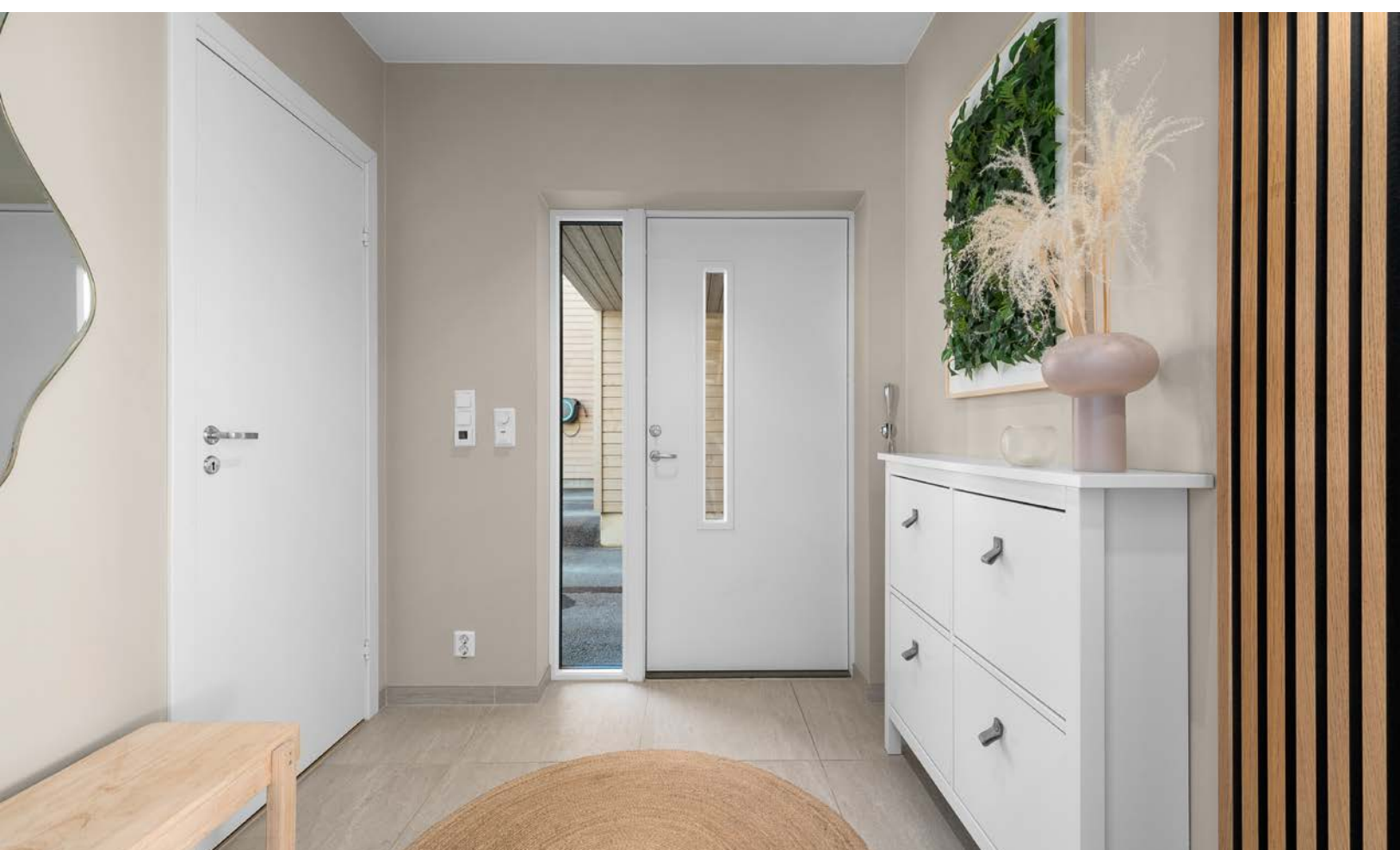










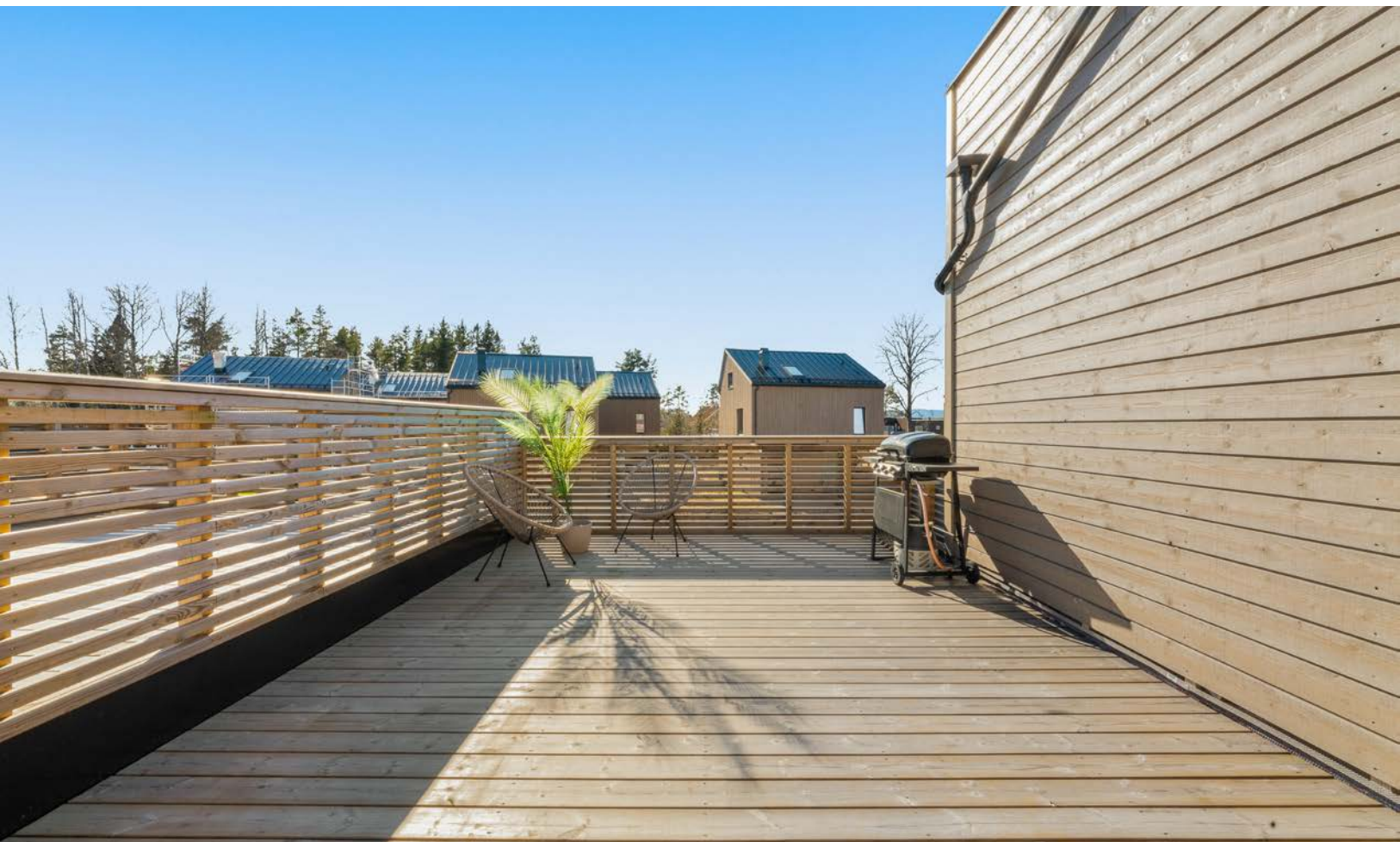


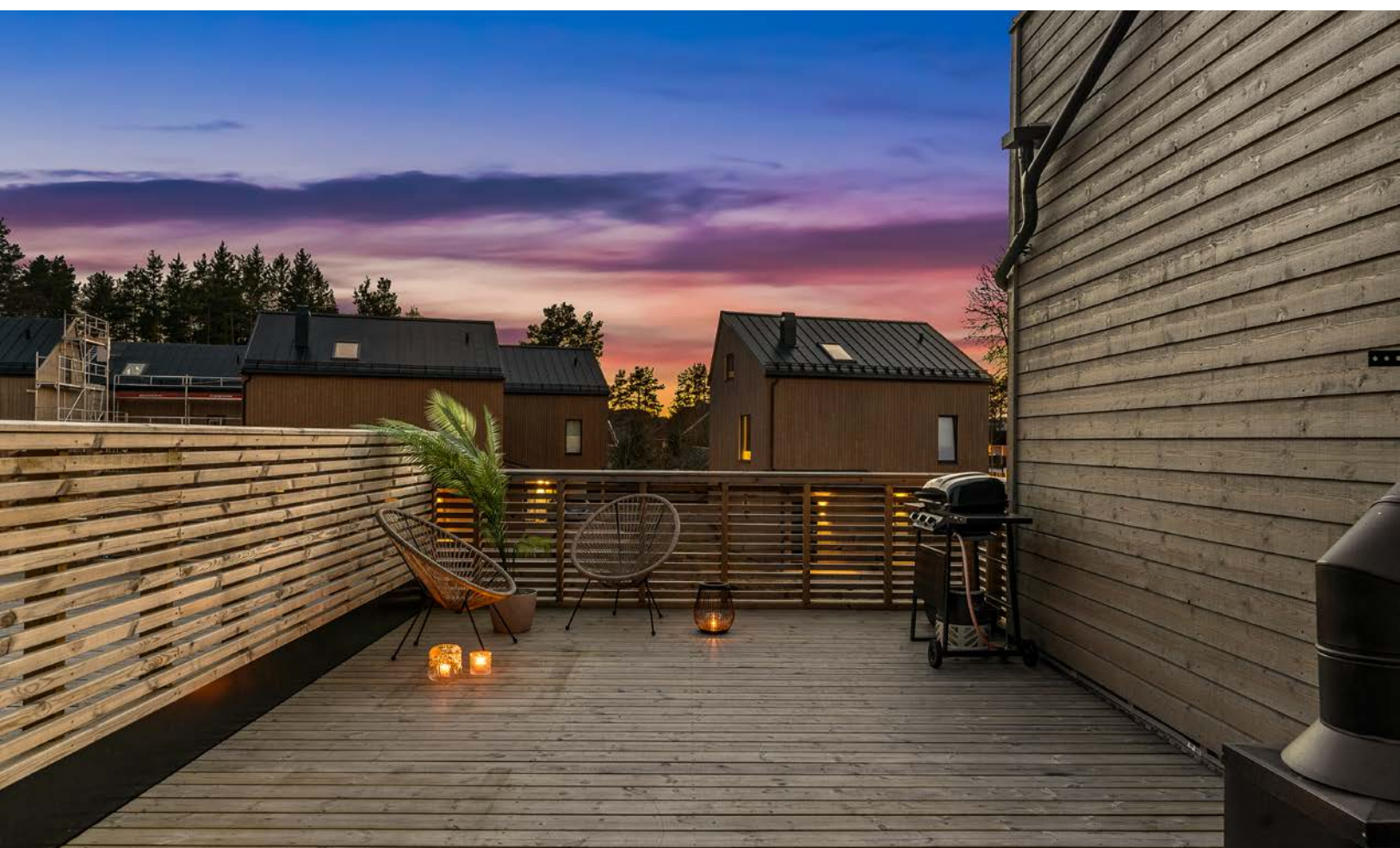








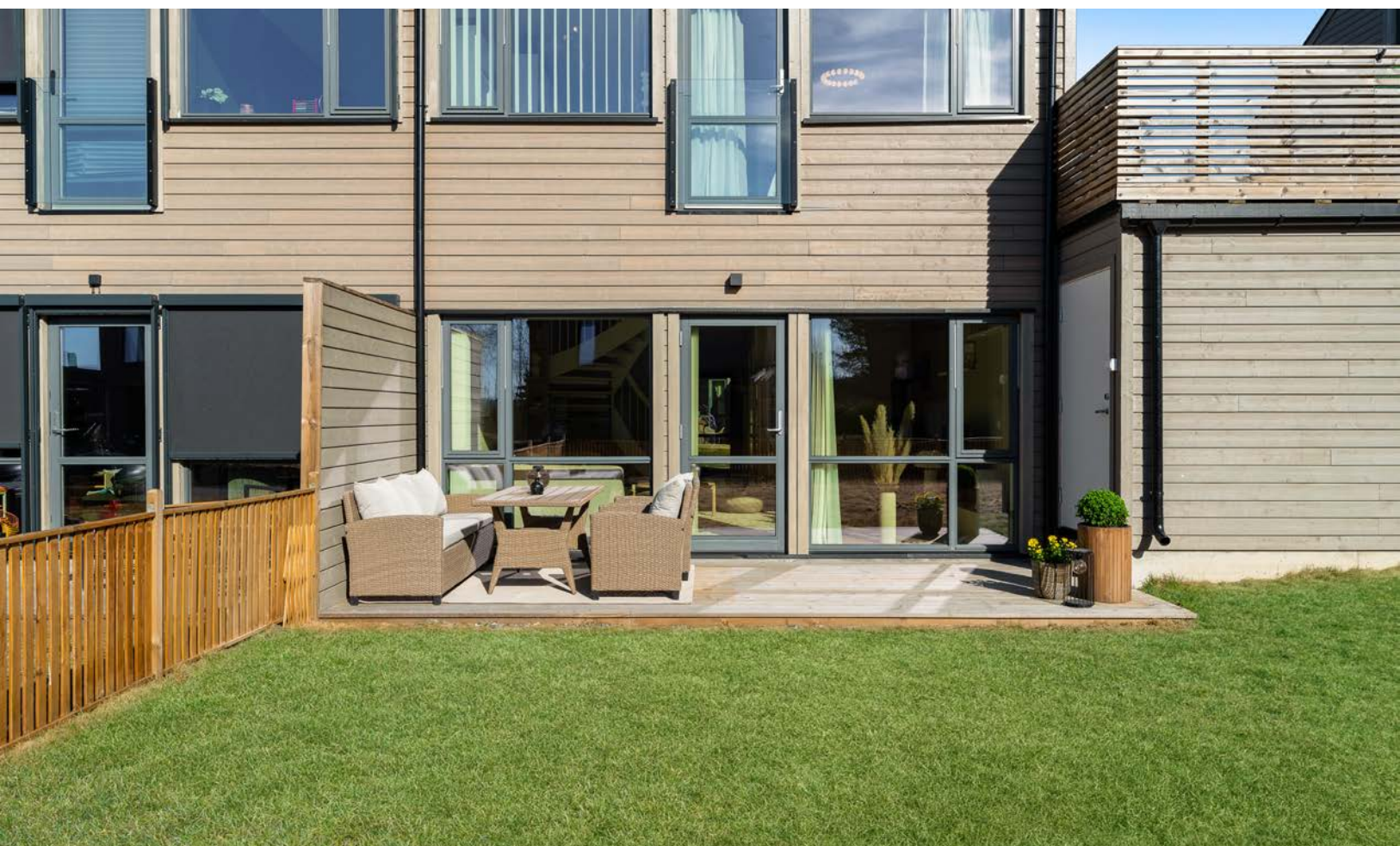






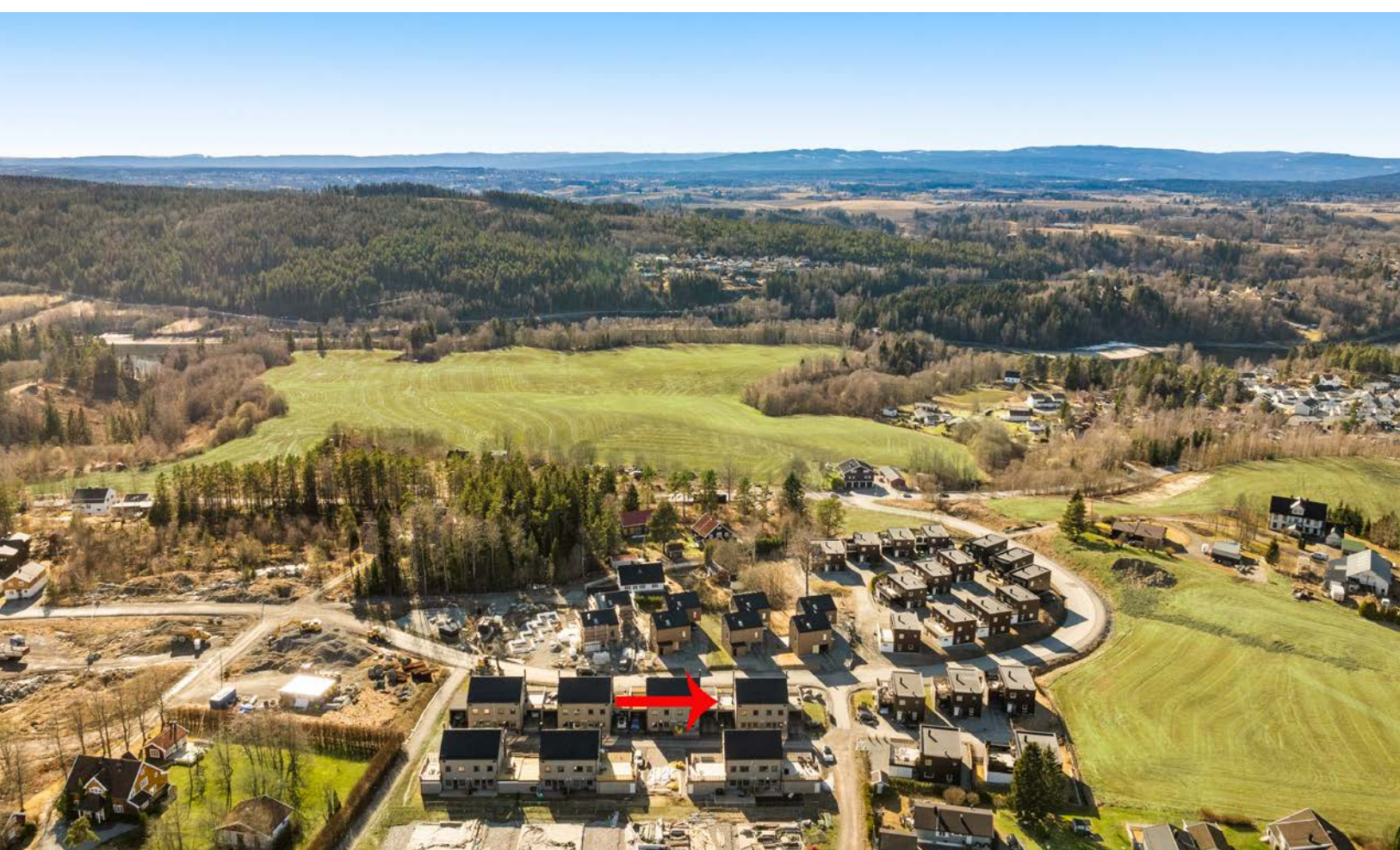






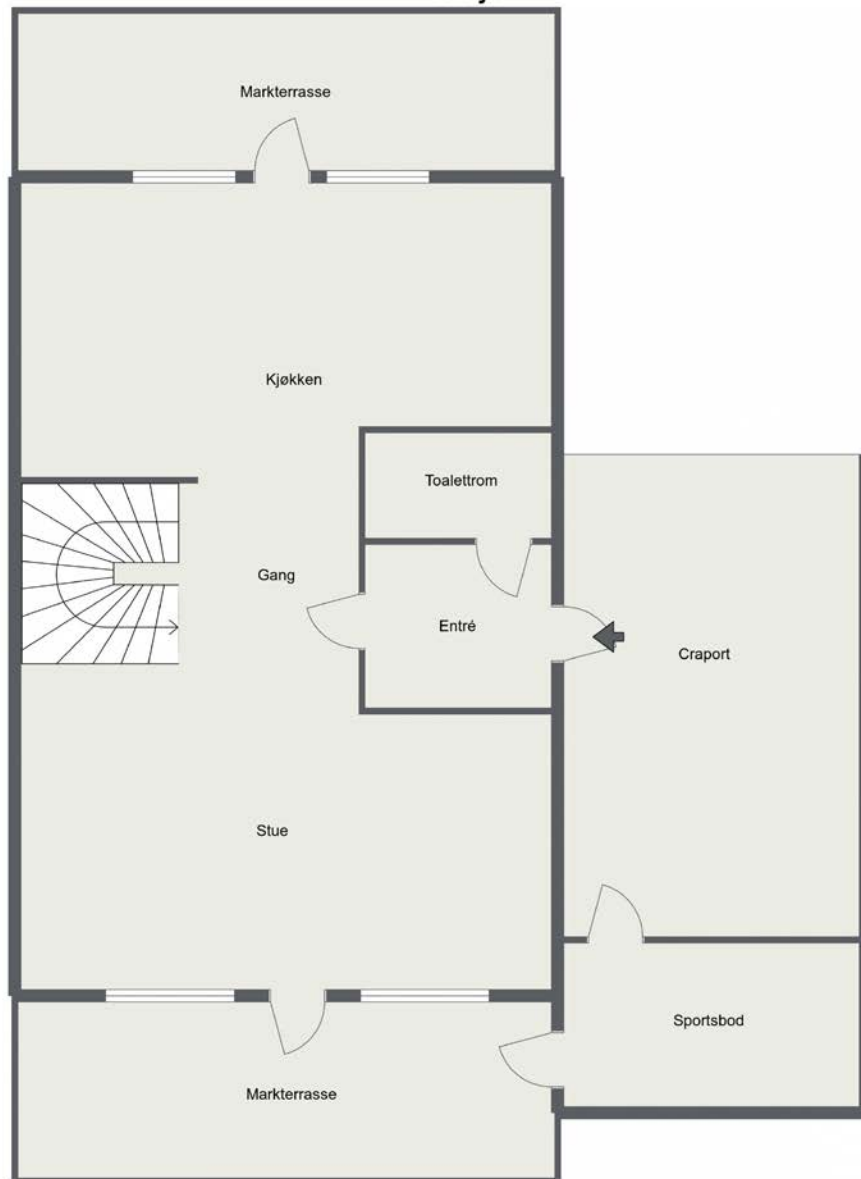






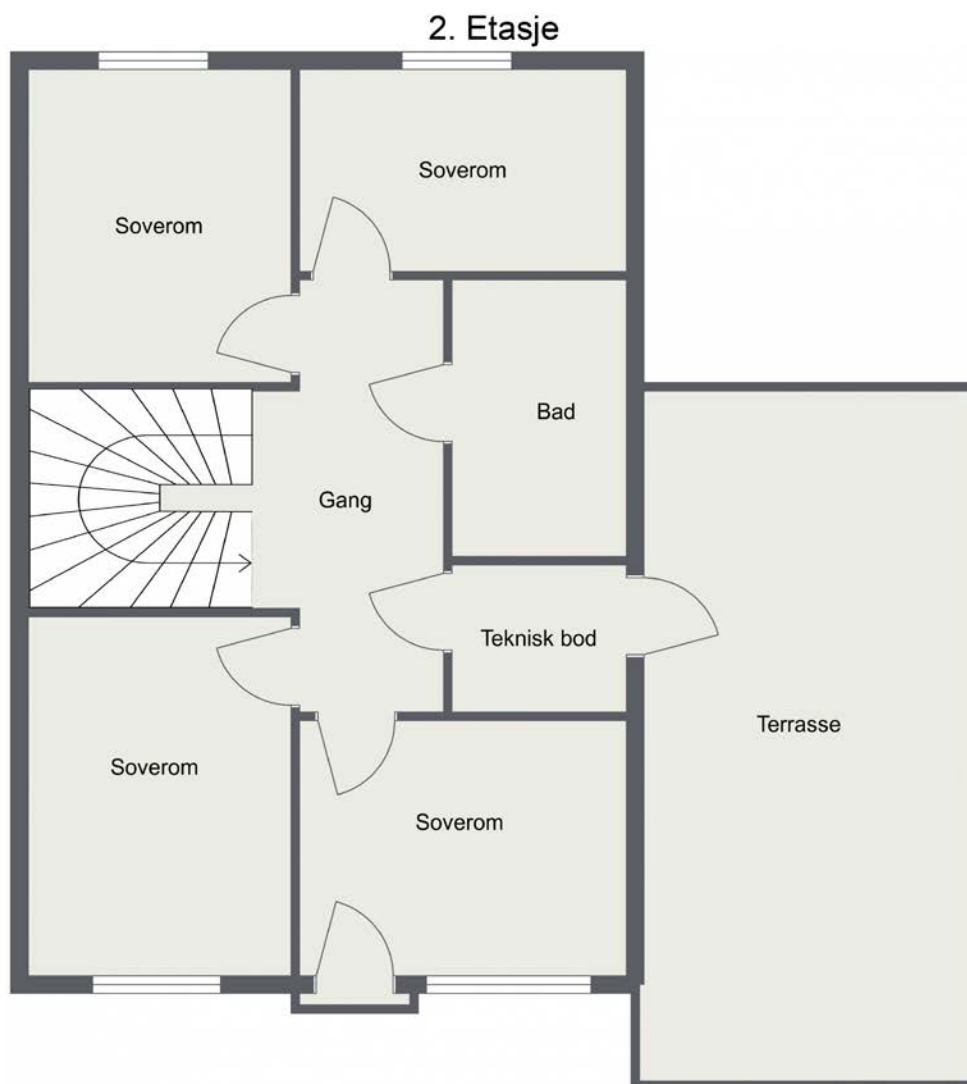
Vedlegg

1. Etasje



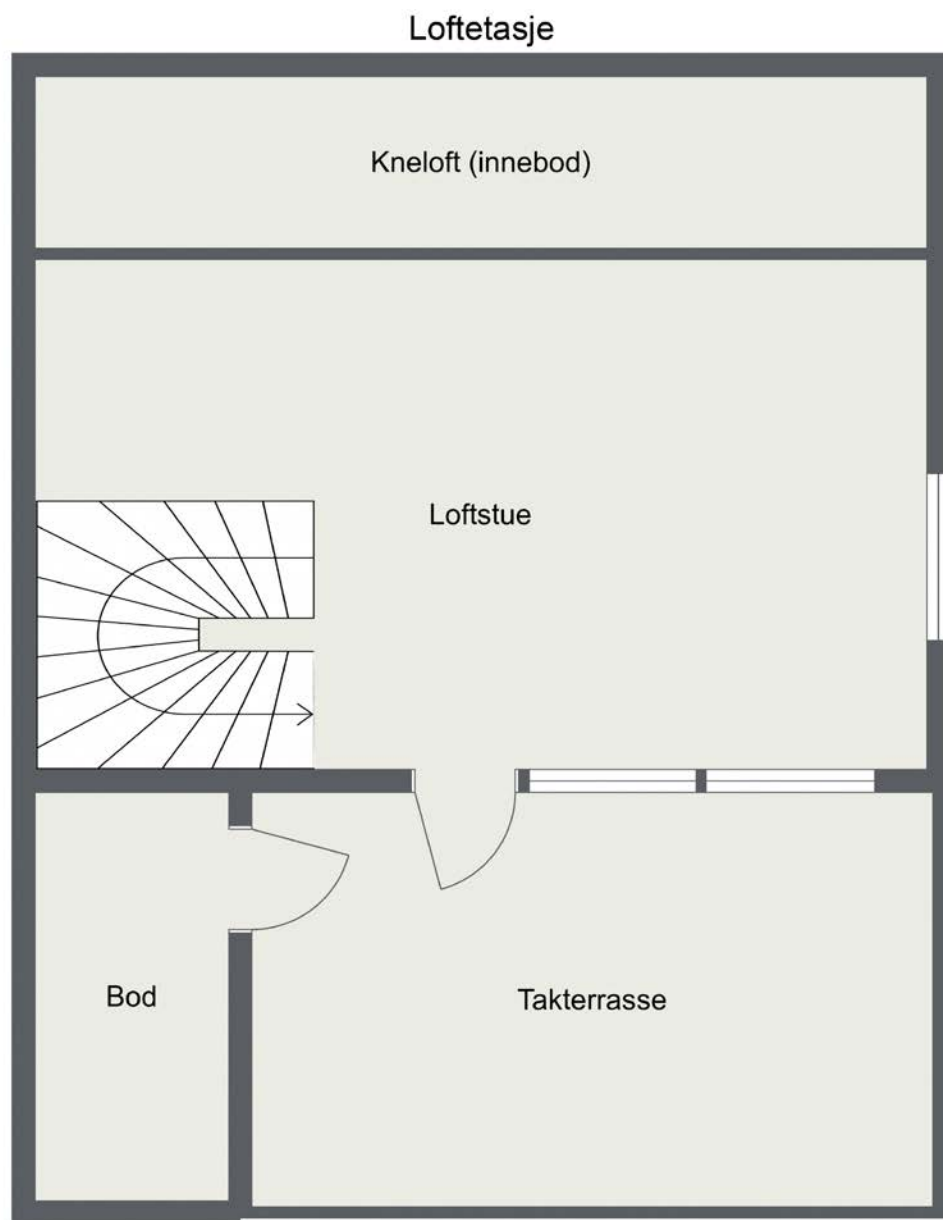
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

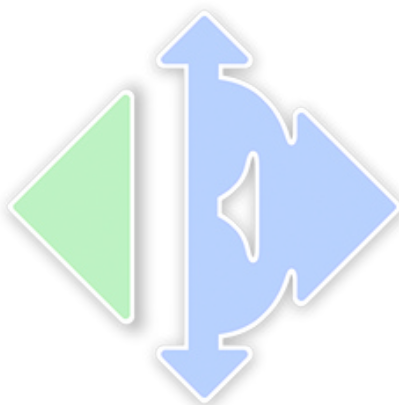
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Rekkehus
Oppgarden Styri 92
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 12/04/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 217
Hjemmelshaver:	Sorena Khanbabapour og Katrina Francisca Paz
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Selveier tomt 224 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	DNB
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.04.2025

Sol og 8 plussgrader.

Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Sorena Khanbabapour og Katrina Francisca Paz

Tilstede under befaringen:

Sorena Khanbabapour

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert internvei inn til inngangspartier og carport. Opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus i ett sameiet over 3 plan oppført i 2023. Huset har saltak tekket med metallplater, antatt støpt fundament til grunn og grunnmur i betong. Ytterkledning i stående beiset/malt spilepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Se også punkt om forutsetninger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og ok vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Krogsrudtunet Boligsameie

Organisasjonsnr: 928421937

Forsikring: IF Skadeforsikring

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 389.- pr. mnd.

Rekkehuset blir oppvarmet av gulvvarme i gang og toalettrom i 1.etasje, og på badet i 2.etasje. Peisovn på stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 07.04.2025
- Egenerklæringsskjema 01.04.2025
- Samsvarserklæring utført av Expert Gruppen AS den 22.01.2023
- Samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS den 07.10.2024
- Vedtak for el-tilsyn utført av Elvia AS den 22.04.2024
- FDV, datablader, samsvarserklæringer fra byggeår (Fonn.no)
- Byggetegninger fra byggeåret
- Megler (kommunale opplysninger) 08.04.2025

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Loftvegger: Malt gips.

Lofttak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Parkett.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malt gips.

2.etasje gulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Malt gips.

1.etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Løftetasje: Loftstue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, teknisk bod, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp og stue:

Vegger, tak/himlinger og gulv i boligen fremstår i normalt god stand, det er noen små sprekker mellom tak/himling vegg og innehjørner, små skjolder i tak/himling i løftetasjen, hull etter gamle fester og bilder. Noe tørrknirk i parkettgulv i 2.etasje og 1.etasje. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktstøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 7mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Oppgradert speil og servant, både i 1 og 2 etasje. - lagt opp til vaskemaskin i teknisk rom i 2 etasje.
- Utbredet sikringsskap - Montert flere stikkontakter - Montert multimedieplass på loft.
- Siden innflytning har det vært kontroll av ventilasjon og El-anlegget gjennom sameiet.
- Lagt brutt avløp fra varmtvannsbereider til sluk i teknisk bod, Utført av Eidsvoll Rør AS

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loftetasje	19	4		17		
2.etasje	52			29		
1.etasje	52	5		20		
SUM BYGNING	123	9	0	66		
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

123m2.

Loftetasje: Loftstue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk bod, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken og stue.

BRA-e:

9m2.

Loftetasje: Utebod med adkomst via takterrasse.

Bakkeplan: Sportsbod med adkomst via carport og hage.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 123m².

Loftetasje: Loftstue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk bod, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken og stue.

BRA-e: 9m².

Loftetasje: Utebod med adkomst via takterrasse.

Bakkeplan: Sportsbod med adkomst via carport og hage.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 132m².

Loftetasje: Loftstue.

Loftetasje: Utebod med adkomst via takterrasse.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk bod, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken og stue.

Bakkeplan: Sportsbod med adkomst via carport og hage.

TBA: 66m².

Loftetasje: Takterrasse.

2.etasje: Terrasse.

1.etasje: Markterrasse 1 og markterrasse 2.

P-rom: 120m².

Loftetasje: Loftstue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og soverom 4.

1.etasje: Entré, toalettrom, gang med trapp, kjøkken og stue.

S-rom: 3m².

2.etasje: Teknisk bod.

Målt takhøyde i loftetasje fra 0.59m - 3.37m.

Målt takhøyde i gang og soverom i 2.etasje 2.43m.

Målt takhøyde i stue i 1.etasje 2.56m.

Innebod i loftetassen har skråhimling og er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Loftetassen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 19m² + AHL 1m² = GUA 20m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

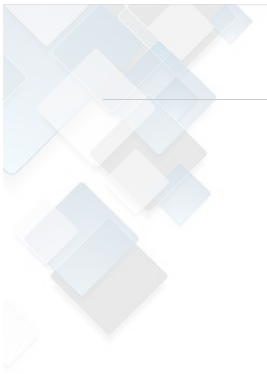
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

GARASJE / UTHUS:

1 stk biloppstillingsplass med i carport med tilgang til sportsbod på 5m². TGIU

Bod og biloppstillingsplass er sameiets felles bygningsmasse og derfor ikke satt tilstandsgrad.



BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/04/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i støpt betong fra 2023.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, ingen vesentlige avvik.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen eller at boligen ikke har noen kjeller.

Drenering er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Relativt flatt terreng rundt rekkehuset.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrenget er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG iu** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2023 antatt isolert etter TEK 17 krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det mangler panelbord på nedre del av yttervegg på terrasse i 2. etasje, dette medfører til at ytterkledningen står disponibel for mus og fuktinntrengning i ytterkonstruksjonen. Det anbefales å få montert tilstrekkelig med panelbord på terrassen.

Det er noe glippe i panelbordene og ett løstsittende vannbrett over terrassedør i 2. etasje (fransk balkong).

Ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2020
 Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 2020.
 Innvendige dører har glatt behandlet overflate antatt fra byggeår.
 - Malte dørgerikter.
 - Lakkerte fotlister.
 - Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak antatt tekket med metallplater fra 2023.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takterrasse.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det mangler fugelbånd mellom utlufting i gesims på fremsiden av boligen.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål med utkast.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbygninger.

Det er ikke satt tilstandsgrad på takrenner og nedløp da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

TG iu 4.2 Undertak, leker og yttertakk (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak antatt tekket med metallplater undertak i trekonstruksjon fra 2023.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig i loftetasjen.

I.h.t NS 3600 da det blir satt tilstandgrad TGIU på yttertak skal det ikke settes tilstandsgrad på undertak. TGIU

Undertaket fremstår i normalt god stand fra innvendig i loftetasjen.

Stålpipe antatt fra 2021.

Stålpipe fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede stålplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftstue med adkomst til kneloft (innebod).

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand, det mangler noe tetting mellom avtrekkskanal og etasjeskille.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Takterrasse på 17m2 med adkomst via loftstue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og rekkverk (glass og metall) med rekkverkhøyde på 1.02cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1.10m.

Terrasse på 29m2 med adkomst via teknisk rom i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 1m.

Markterrasse på 11m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse på 9m2 med adkomst via kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Generelt for alle terrasser, terrassebord og trekkverk har noe tørrsprekker og behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2023 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd susterne.

Vegger, innredning og tak/himlinger fremstå i grei stand. TG1

Merknader: Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv i dusjsonen mot sluk, gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Det er bom (hulrom) under 1 stk flis under servantskap, men hulrom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve gulvet på badet, noe som indikerer at flisene sitter godt fast.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring og membran i sluk. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2023. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2023 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, injeksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og gulv fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon**

Rekkehuset har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- Rørstokkskap plassert i teknisk bod med tilgang til stoppekran.
- WC med innebygd systerne på bad og toalettrom.
- Sluk på bad og i teknisk bod.
- Stoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i 2.etasje.
- Utekran. TGIU

Det er ikke veggspalte på innebygget systerne på badet eller på toalettrom.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra (antatt fra 2023)

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert i teknisk bod med sluk i gulv.

Det ble registret avdrypp på varmtvannsbereder på befaringsdagen, varmtvannsbereder har ikke ekspansjonskar og det vil gi noe avdrypp da varmtvannsberederen slipper på trykket. Hjemmelshaver har hatt service på bereder samme dag som befaringsdagen og rørlegger har montert brutt avløp frem til sluket.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Rekkehuset har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Rekkehuset blir oppvarmet av gulvvarme i gang og toalettrom i 1.etasje, og på badet i 2.etasje. Peisovn på stue i 1.etasje.

Varmefolie, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsaggregat plassert i innebod (kneloft).

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre i 1.etasje.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 16 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Expert Gruppen AS den 22.01.2023, samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS den 07.10.2024 og vedtak for el-tilsyn utført av Elvia AS den 22.04.2024.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i alle etasjer.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om at håndrekkene ligger lagret i sportsboden.

Rekkeverksøyde på takterrassen er ikke i.h.t dagen krav, rekkverket ble målt til 1.02m og dagens krav er 1.10m.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Noen få sprekker på tak, dette er normalt da bygget fremdeles er nytt og i bevegelse. - Noe ujevnt gulv i 3 etasje.
- Kommer mest sannsynlig flere rekkehus i rekke 3 og 4 i fremtiden.
- Sameiet har per dags dato 2 punkter under radar for tredjepartskontroll: - Sanitær - Ventilasjon.
- Mangler ferdigattest.
- Funn av mus i utebod under vintertid.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Generelt for alle terrasser, terrassebord og trekkverk har noe tørrsprekker og behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sorena Khanbabapour	Katrina Francisca Paz
Gateadresse	
Oppgarden Styri 92	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DnB
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250128

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- oppgradert speil og servant, både i 1 og 2 etasje. - lagt opp til vaskemaskin i teknisk rom i 2 etasje.
Arbeid utført av	Bråthen rør AS

Filer

[Screenshot\(2\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	- Noen få sprekker på tak, dette er normalt da bygget fremdeles er nytt og i bevegelse. - Noe ujevn gulv i 3 etasje
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Utbredet sikringsskap - Montert flere stikkontakter - Montert multimediaplass i loft
Arbeid utført av	Sigvartsen elektro AS

Filer

[Elektro dokumentasjon oppgarden styri 92 Med FDV Utskrift.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Siden innflytning har det vært kontroll av ventilasjon og El-anlegget gjennom sameiet.
-------------	--

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	Montert drenering/sluk i carport i regi av utbygger.
Arbeid utført av	Storsveen 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

Beskrivelse	Kommer mest sannsynlig flere rekkehus i rekke 3 og 4 i fremtiden.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sameiet har per dags dato 2 punkter under radar for tredjepartskontroll: - Sanitær - Ventilasjon
-------------	--

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mangler ferdigattest
-------------	----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Funn av mus i utebod under vintertid.
-------------	---------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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 forsikringspremie er 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: 1205250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sorena Khanbabapour	0ded86506375a45c580b4 3a864487ea82be0b13b	01.04.2025 20:36:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrina Paz	3b1600ba1ef3d47f07d0509 a06e2c361c415de86	01.04.2025 20:38:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250128

- 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>



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Kleiva Finn Sivilarkitekt Mnal
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/8577 - 21	Margareth Ramstad	08.02.2023

Gbnr. 10/217 snr. 1-8 - Oppgarden Styri 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92 og 94 - Midlertidig brukstillatelse

Ansvarlig søker: Kleiva Finn Sivilarkitekt Mnal, Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakshaver: Bdk Bolig AS, Postboks 3235 Elisenberg, 0208 OSLO

Vedtak:

Midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket – boligrekke 1, Oppgarden Styri 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92 og 94 – Totalt 8 boenheter med tilhørende utomhusanlegg gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen 1.1.2024.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boligene Oppgarden Styri 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92 og 94 – totalt 8 boenheter er mottatt 16.12.2022.

Tillatelse til tiltak ble gitt i sak 2017/2306 den 3.1.2018.

Ifølge ansvarlig søker er det registrert mindre vesentlig mangler: Ferdigstillelse av planering av terreng og tilplanting må vente til våren.

Det søkes ikke om midlertidig brukstillatelse for boligrekke 2, 3 og 4 med tilhørende utomhusanlegg, turveg GDT2 samt ferdigstillelse av avfallsplan.

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 1.1.2024. Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen denne dato. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, se plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Sluttrapport for avfallsbehandling skal innsendes.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter kommunens gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Vi opplyser om at § 1-5 i gebyrregulativet i Eidsvoll kommune gir mulighet til å søke om et annet gebyr dersom det er åpenbart urimelig sammenliknet med selvkostgrunnlaget. Søknad om nedsettelse av gebyr utsetter ikke betalingsfristen. Til informasjon er gebyrene i gebyrregulativet fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen i gebyrregulativet har tatt utgangspunkt i prisen for en gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 3-15 Midlertidig brukstillatelse	7 500 kroner

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Margareth Ramstad
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Bdk Bolig As

Postboks 3235 Elisenberg

0208

OSLO

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringsonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Vegstegning/ fysisk spore

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 928 421 937
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	124 306	
Annen driftsinntekt	2	84 000	
Sum inntekter		208 306	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	4,5	84 356	
Sum kostnader		84 356	0
Driftsresultat		123 950	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		35	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		65	0
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		124 015	0
Totalresultat		124 015	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	124 015	
Sum overføringer og disponeringer		124 015	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 083	
Andre fordringer		27 032	
Sum fordringer		30 115	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 545	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 545	
Sum omløpsmidler		152 660	0
SUM EIENDELER		152 660	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	124 015	
Sum opptjent egenkapital		124 015	
Sum egenkapital		124 015	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 395	
Annen kortsiktig gjeld		6 250	
Sum kortsiktig gjeld		28 645	0
Sum gjeld		28 645	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 660	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571505

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 421 937
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
Årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 928 421 937
KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	124 306	
Annen driftsinntekt	2	84 000	
Sum inntekter		208 306	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	4,5	84 356	
Sum kostnader		84 356	0
Driftsresultat		123 950	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		35	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		65	0
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		124 015	0
Totalresultat		124 015	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	124 015	
Sum overføringer og disponeringer		124 015	



Organisasjonsnr: 928 421 937
KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 083	
Andre fordringer		27 032	
Sum fordringer		30 115	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 545	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 545	
Sum omløpsmidler		152 660	0
SUM EIENDELER		152 660	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	124 015	
Sum opptjent egenkapital		124 015	



Sum egenkapital	124 015	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 395	
Annen kortsiktig gjeld	6 250	
Sum kortsiktig gjeld	28 645	0
Sum gjeld	28 645	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	152 660	0



Organisasjonsnr: 928 421 937
KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note 1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note 2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 22.05.2024 for KROGSRUDTUNET BOLIGSAMEIE.

Møtested: Kafé Raus
Tid: kl. 18:00

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

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

Etter den formelle delen av møtet vil det bli gitt en presentasjon av status på prosjektet og det vil bli gitt mulighet til å stille spørsmål til Frank J. Berg og Petter Heggen.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Reseksjonering av sameiet
- Sak 5: Budsjett
- Sak 6: Styrehonorar
- Sak 7: Personvalg



Sak 1: Konstituering

- a. Registrere oppmøte og fullmakter.
- b. Valg av møteledelse.
- c. Valg av referent.
- d. Valg av noen til å medundertegne protokoll.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Frank J. Berg velges til møteleder. Protokollfører velges på årsmøtet. En utvalgt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding.

Sak 3: Regnskap

Se vedlagt regnskap.

Noen kommentarer til regnskapet:

Inntekter: kr 208 306 (mot budsjett kr 895 000)

Differansen skyldes at det var færre som flyttet inn enn det som ble budsjettert for. Dette genererte færre inntekter til sameiet i form av lavere oppstartskapital for regnskapsåret 2023, samt lavere felleskostnader.

Utgifter: kr 84 356 (mot budsjett kr 657 300)

Differansen skyldes at en rekke kostnader knyttet driften ikke har inntruffet.

Det er ventet at det kan komme kostnader for vaktmestertjenester for 2023 senere i 2024.

Kostnaden vil legge seg i 2024- regnskapet. Kostnaden har ikke blitt avsatt i 2023- regnskapet da det er vanskelig å estimere den eksakte kostnaden.

Resultat: kr 124 015 (mot budsjett kr 237 700).

Da kostnadene var betydelig lavere enn budsjettert, var også inntektene en god del lavere.

Det er ventet at sameiet får inn inntekter i form av oppstartskapital også i 2024 i forbindelse med innflytting.

Noen kommentarer til balansepostene:

Forskuddsbetalte kostnader per 31.12.2023 var på kr 25 810. Den gjelder for If Skadeforsikring januar- april 2024.



Leverandørgjelden var per 31.12.2023 på kr 22 395. Den gjelder for If Skadeforsikring februar-april 2024. Faktura ble betalt den 01.02.2024.

Andre påløpte kostnader var per 31.12.2023 på kr 6 250. Den gjelder faktura fra Bori BBL (forretningsførsel for 4. kvartal). Faktura ble mottatt i 2024, og avsatt i 2023- regnskapet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Reseksjonering av sameiet

Det har kommet inn forslag om å dele sameiet i to (reseksjonere), slik at rekke 1 og 2 blir ett sameie og det ubebygde rekke 3 og 4 blir et sameie. Selve prosessen gjøres i hovedsak av Eidsvoll kommune og endringene registreres i Statens kartverk. Det anbefales at sittende styre i samarbeid med en eller flere beboere fra rekke 1 og 2 gjennomgår gjeldende vedtekter for sameiet slik at disse på noen punkter tilpasses ønsker og behov.

Sak 5: Budsjett

Budsjettet for 2024 er basert på totale inntekter på NOK 300.000. Driftskostnader som anbefales budsjettert for er forsikringspremie på NOK 130.000, snøbrøyting på NOK 30.000, honorar Bori BBL på NOK 35.000, revisjon på NOK 6.000 og diverse på NOK 10.000. Det gir et overskudd på NOK 89.000. Eventuelle budsjetterte kostnader utover dette kan tas stilling til i forbindelse med en eventuell reseksjonering.

Sak 6: Styrehonorar

Det foreslås ikke utbetalt styrehonorar for 2023. Se årsrapporten.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0

Sak 7: Personvalg

Det skal velges en styreleder for 2 år, minimum to styremedlemmer for 2 år, og minimum ett varamedlem for 1 år, i henhold til vedtektene.

Styret foreslår gjenvalgt fram til en evt reseksjonering.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:



- Frank J Berg

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

- Åsne Koppang
- Jian Da

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:



Krogsrudtunet Boligsameie

Org. nr. 928 421 937

Styrets årsberetning for 2023

Innledning

Sameiet ble stiftet 4. november 2022 og består av 35 seksjoner fordelt på fire rekker. De to første rekkene bestående av 17 seksjoner er overlevert kjøperne, hvorav den siste i rekke to ble overlevert 16. april i år. De siste 18 seksjonene på rekke tre og fire er ikke påbegynt enda.

Styret har siden starten bestått av Frank J. Berg som styreleder og Jian Da og Åsne Koppang som styremedlemmer.

Sameiets viktigste oppgaver er å påse at felles oppgaver som snøbrøyting, forsikring, betaling av løpende utgifter, regnskapsføring mv. blir ivaretatt.

Den løpende forretningsførsel utføres av Bori BBL, og revisor er SLM Revisjon AS.

Viktige hendelser i 2023

2023 er det første hele driftsåret for sameiet, og styret har i samarbeid med Bori BBL prioritert å få på plass gode rutiner for den løpende drift. Dette løses nå via en web basert system som heter styret.no, og etter noen innkjøringsutfordringer fungerer dette nå tilfredsstillende.

I tillegg til avtalen med Bori, så er de viktigste avtalene inngått i 2023, husforsikring i IF Skadeforsikring og brøyteavtale med Elling Sandholt.

Økonomi og regnskap

Totale inntekter for 2023 var på NOK 208.306, sum driftskostnader var NOK 84.356 og årsresultatet ble NOK 124.015. Disponible midler ved årets slutt var NOK 122.545 mens de per dato er ca. NOK 215.000. Sammenligning mot budsjett gir ingen mening da budsjettet var satt opp av Bori BBL basert på sjablongberegninger og uten kontakt med styret.

Av større kostnader for 2023 som ikke er hensyntatt kan nevnes brøyting. Årsaken er at vi ikke har mottatt faktura enda. Det foreslås ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

Budsjettet for 2024 er basert på totale inntekter på NOK 300.000. Driftskostnader som anbefales budsjettet for er forsikringspremie på NOK 130.000, snøbrøyting på NOK 30.000, honorar Bori BBL på NOK 35.000, revisjon på NOK 6.000 og diverse på NOK 10.000. Det gir et overskudd på NOK 89.000. Eventuelle budsjetterte kostnader utover dette kan tas stilling til i forbindelse med en eventuell reseksjonering.

Sign

Frank J. Berg, styrets leder

Jian Da, styremedlem

Åsne Koppang, styremedlem



Krogsrudtunet Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Krogsrudtunet Boligsameie org.nr. 928421937



Resultatregnskap 2023

Krogsrudtunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	124 306	0	720 000	249 999
Annen driftsinntekt	2	84 000	0	175 000	50 000
Sum driftsinntekter		208 306	0	895 000	299 999
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	39 935	25 000
Konsulenttjenester	4	22 916	0	81 365	46 000
Rep og vedlikehold		0	0	40 000	10 000
Forsikringer		60 039	0	130 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		0	0	210 000	0
Driftskostnader		0	0	130 000	70 000
Andre driftskostnader	5	1 401	0	26 000	19 000
Sum driftskostnader		84 356	0	657 300	300 000
Driftsresultat før finansposter		123 950	0	237 700	-1
Finansielle poster					
Finansinntekt		100	0	0	0
Finanskostnad		35	0	0	0
Sum finansposter		65	0	0	0
Årsresultat		124 015	0	237 700	-1
Overført til annen egenkapital	6	124 015	0	0	0
Sum disponering		124 015	0	0	0

Resultatrapport 2023 for Krogsrudtunet Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Krogsrudtunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	25 810	0
Kundefordringer	3 083	0
Andre fordringer	1 222	0
Sum fordringer	30 115	0
Bankinnskudd, kasse o.l.	122 545	0
Sum omløpsmidler	152 660	0
SUM EIENDELER	152 660	0

Balanserapport 2023 for Krogsrudtunet Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Krogsrudtunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	124 015	0
Sum egenkapital		124 015	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 395	0
Annen kortsiktig gjeld		6 250	0
Sum kortsiktig gjeld		28 645	0
Sum gjeld		28 645	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 660	0

Krogsrudtunet Boligsameie

Frank Jarle Berg
Styrets leder

Jian Da
Styremedlem

Åsne Koppang
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Krogsrudtunet Boligsameie



Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	124 306	0	510 000	249 999
3606 Kabel TV/bredbånd	0	0	210 000	0
Sum felleskostnader	124 306	0	720 000	249 999

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	84 000	0	175 000	50 000
Sum andre driftsinntekter	84 000	0	175 000	50 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	35 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	4 935	5 000
Sum lønnskostnader	0	0	39 935	25 000

Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	22 916	0	70 365	35 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	22 916	0	81 365	46 000



Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	0	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	0	2 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	1 401	0	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	1 401	0	26 000	19 000

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	124 015	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	124 015	0
Annen egenkapital 31.12	124 015	0
Sum egenkapital 31.12	124 015	0

Note 7 Arbeidskapital

	2023	2022
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	124 015	0
B. Årets endring i arbeidskapital	124 015	0
C. Arbeidskapital 31.12	124 015	0
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	152 660	0
- Kortsiktig gjeld	28 645	0
= Arbeidskapital 31.12	124 015	0



5224 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Koppang, Åsne

2024-05-07

Da, Jian

2024-05-06

Identifikasjon

 Koppang, Åsne

Identifikasjon

 Da, Jian

Navn

Dato

Berg, Frank Jarle

2024-05-07

Identifikasjon

 Berg, Frank Jarle



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



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslags styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.



Til årsmøtet i Krogsrudtunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krogsrudtunet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 124 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/07/2024 23:14:27

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

Nabolagsprofil

Oppgarden Styri 92 - Nabolaget Styri - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Oppgarden Linje 441, 442	4 min 0.3 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	6 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	6 min 3.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	29 min 27.3 km

«Det er hyggelige naboer. Flinke til å stelle hagene sine. Kjører som regel pent rundt her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

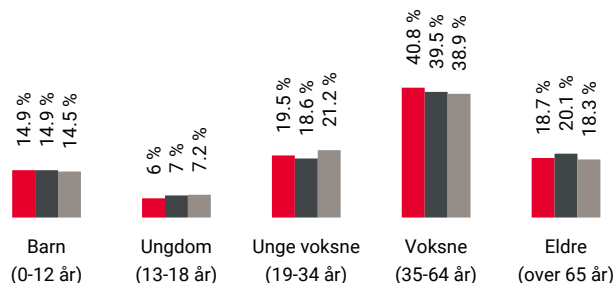
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Styri	994	410
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	13 min 1.2 km
Vilberg barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 3 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 37 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll PostNord	4 min 2.3 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



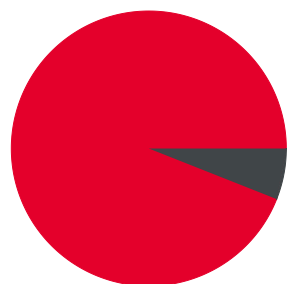
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Vilberg skole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	2.4 km
	Vilberg Ungdomsskole	5 min
	Ballspill, sandvolleyball	2.8 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	4 min
	MOVA Eidsvoll	15 min

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

«Dette er et koselig område med villabebyggelse og store hager.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

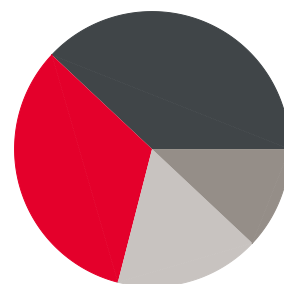
9 min



Vitusapotek Eidsvoll

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



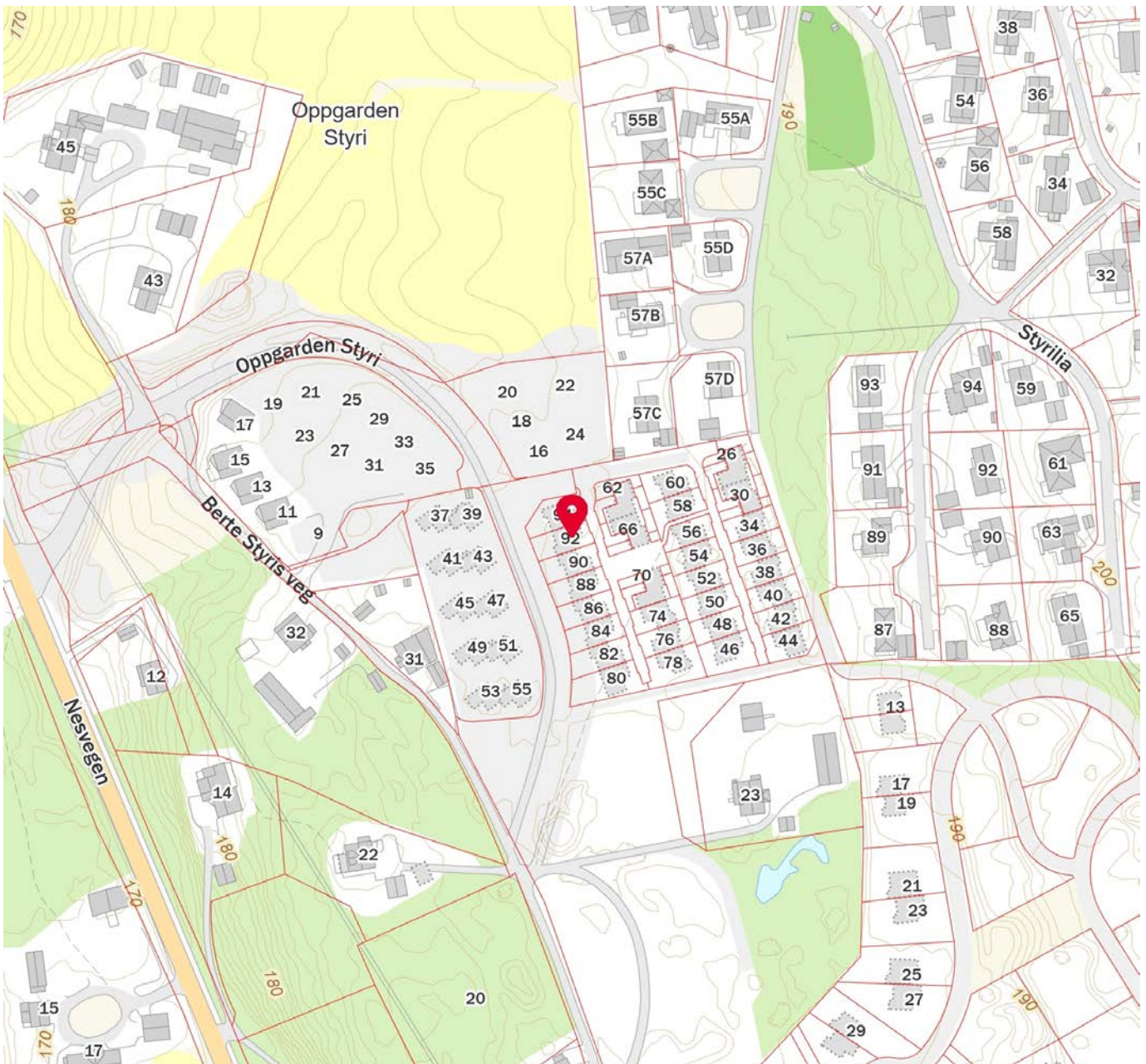
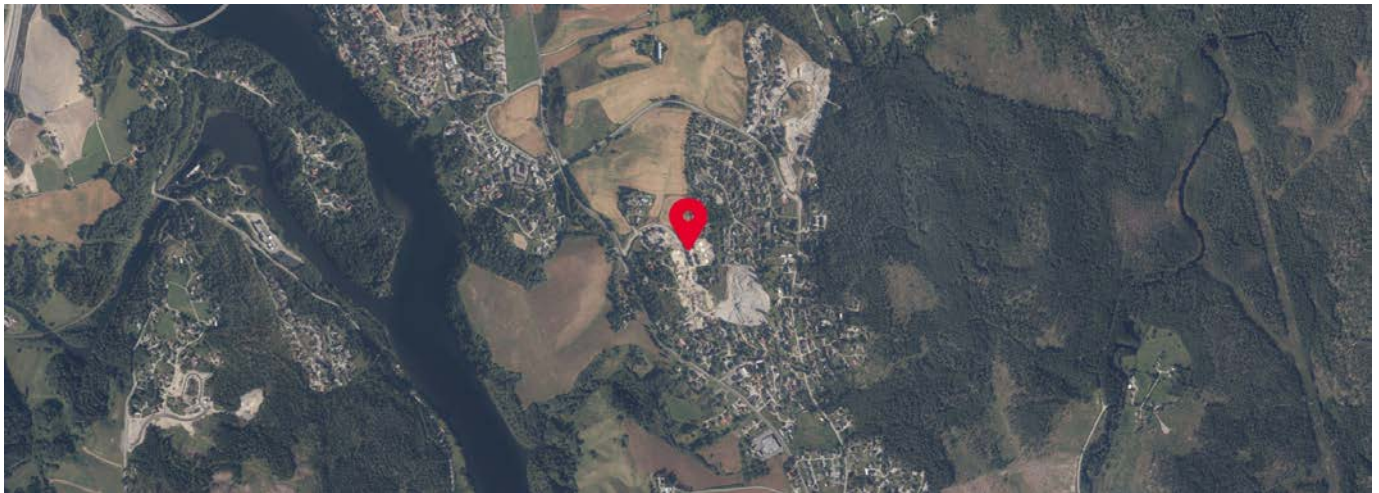
0%

43%

■ Styri
■ Eidsvoll
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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: Oppgarden Styri 92
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre