

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 314,-  
**Omkostn.:** Kr 58 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 350 964,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 783,-  
**Selger:** Anna Lazarz

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 38/43 kvm  
**Tomtstr.:** 4666 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 201, bnr. 88  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1204250006

# Velholdt og pen 2-roms selveier- Gulvvarme- Kjøkken fra 2022- Usjenert terrasse

Velkommen til Bråtenlia 9 B – en lun, velholdt og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet i første etasje. Beliggenheten er landlig og attraktiv, med nærhet til busstopp, togstasjon, butikker og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesområder, egen plass i felles carport-rekke og en usjenert, nordvestvendt terrasse på ca. 10 kvm med gode solforhold.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med gulvvarme og fin møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2022 har god skap- og benkeplass. Videre har leiligheten et velholdt og praktisk bad/wc/vaskerom, en pen entré og et tiltalende soverom. Entreen og soverommet har skyvedørgarderobe, og lagringsplass finnes i en utebod på ca. 5 kvm.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	31
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	56
Matrikkelbrev .....	61
Planopplysninger .....	63
Reguleringsplankart .....	65
Ferdigattest .....	67
Byggetegninger .....	68
Forretningsførerinfo .....	71
Resultatregnskap .....	73
Referat årsmøte .....	75
Husordensregler .....	76
Vedtekter .....	78
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Bad , Kjøkken/stue , Entré , Soverom

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

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4666 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp, togstasjon, butikker og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet gressplen, hekk og gruslagt gårdsplass. Leiligheten har en nordvestvendt terrasse på ca. 10 kvm ved inngangspartiet. Her er det fin plass til grill og sittegruppe, og uteplassen ligger lunt og usjenert til. Terrassen har dekke i tre, og det er montert utebelysning i et overbygg over inngangspartiet.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt boligområde på Auli i Nes kommune. Det er nærhet til nydelige rekreasjonsområder, og i skogen bak ligger Svarstadtjernet med bademuligheter og turstier. Det tar under 5 min å kjøre til Rånåsfoss familiebad, og det er mulighet for å sette ut båt på Glomma, både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverket.

Kommunen har et aktivt idrettslag som kan skilte med fotball, håndball, basket, friidrett, barneidrett, hopp, ski og tennis på timeplanen. Rett ved barneskolen er det bygget en ny aktivitetshall som sto ferdig i 2023 og det er ca. 2,2 km til fotballbane på Rånåsfoss.

Rett utenfor Årnes sentrum finner du Neshallen med kafé og bowling. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og det er kort vei til golfanlegget på Hvam som ligger i vakre omgivelser.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Auli, som ligger like ved eiendommen. På Auli Senter, ca. 450 meter unna, ligger Extra, samt frisør, apotek og spisested. Amfi Årnes og Fokus på Sørumsand ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Auli Senter som ligger ca. 350 meter fra boligen, og det er ca. 850 meter til Auli togstasjon som har avganger i retning Kongsvinger og Oslo S. Med bil fra eiendommen tar det ca. 15 min til Årnes, 30 min til Lillestrøm, 30 min til Oslo Lufthavn og 45 min til Oslo S.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006. En ytterdør med glassfelt. Adkomst fra terrasse på ca. 10 kvm.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte plater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Rom under terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høyt luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske intallasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske intallasjoner > Elektrisk anlegg

Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere undersøkt.

Eier opplyser angående følgende vedlikeholds historikk:

- Fjernet gasspeis som gikk til avtrekk

- Malt vegg i stuen og gangen

## **Innhold**

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Velholdt og arealeffektiv 2-roms

- Selveierleilighet fra 2007 i 1. etasje

- Egen plass i felles carport medfølger
- Landlig og attraktiv beliggenhet
- Nærhet til busstopp og matbutikk
- Nordvestvendt terrasse på 10 kvm
- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Tidsmessig, pent kjøkken fra 2022
- Elektrisk gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad
- Velholdt, praktisk bad/wc/vaskerom
- Soverom med skyvedørsgarderobe
- Lagringsplass i utebod på ca. 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 194 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

## **Standard**

### **Entré**

Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med adkomst via en nordvestvendt terrasse på ca. 10 kvm. Vel inne er det en pen entré med gulmalte vegger og grå fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet, som var nytt i 2022, har et tidsmessig design med rene linjer, gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har mørke, finerte fronter, takhøy skap og lys laminatbenkeplate med nedfelt, hvit kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr.

### **Stue**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et lun og koselig allrom. Her kan det innredes med sofagruppe og tv-/mediastasjon, og det er i tillegg plass til en liten spisegruppe. Veggene er malt opp i varme fargetoner, og det er lagt grått laminat på gulv over elektrisk gulvvarme. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer og skaper en luftig atmosfære på dagtid.

### **Bad/wc/vaskerom**

Leiligheten har et pent og praktisk bad med lyse våtromsplater på veggene og beige belegg på gulv med sluk og gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### **Soverom og garderobe**

Soverommet i leiligheten er luftig og pent, og i senere tid er veggene malt opp i

tidsmessige farger som står godt til det gylne laminatgulvet. Et stort sprossevindu sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter, og det er montert rullegardin for effektiv mørklegging på kveldstid. Det er skyvedørsgarderober på soverommet og i entreen, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger egen plass i felles carport-rekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

### **Polisenummer**

9649797

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi



### **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i alle rom med unntak av soverommet. Det er naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 194 liter.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

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

Kr 2 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 551

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 512 702

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 050 807

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/24

**Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, vann/avløp, snørydding, regnskap og revisjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 783

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 314

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

21.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 3 934

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Bråtenlia Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

895732672

**Om sameiet**

Bråtenlia Boligsameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 201 bnr. 88 i Nes

kommune, 1929 Auli.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Tema Regnskap Jessheim AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 201, bruksnummer 88, seksjonsnummer 4 i Nes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3228/201/88/4:

31.01.1968 - Dokumentnr: 534 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER Tele- og elverket

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

- Elektrisitets- og telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekke samt legging av kabler uten yde erstatning herfor. Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand, har A/S Nes tomteselskap forkjøpsrett. Tomten er regulert til forretningsbygg.

12.07.2004 - Dokumentnr: 6201 - Erklæring/avtale

Makeskifeavtale

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

- Vegrett for eiendommene 201/25, 201/88 og 201/143 etter denne avtalen skal tinglyses som heftelse på de tjenende eiendommene 201/8, 201/25 og 201/88.

12.07.2004 - Dokumentnr: 6201 - Bestemmelse om veg

gjelder gnr.201 bnr.25, 88 og 143

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

- Vegrett for eiendommene 201/25, 201/88 og 201/143 etter denne avtalen skal tinglyses som heftelse på de tjenende eiendommene 201/8, 201/25 og 201/88.

05.07.2006 - Dokumentnr: 318993 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/24

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk Bråtenlia 9, 10, 11, 12, 13 og 14 på gnr. 201 bnr. 88 datert 10.07.2007.

Det er mottatt godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vannverk, tilknyttet Årnes vannverk.

Offentlig avløp.

Privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan "Søndre Auli III" med id: 023685020.

Delareal 1 303 m<sup>2</sup>

Formål Boliger

Feltnavn R3

Delareal 90 m<sup>2</sup>

Formål Kjørevei

Delareal 3 172 m<sup>2</sup>

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn E4

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 290 000 (Prisantydning)

---

2 314 (Andel av fellesgjeld)

---

2 292 314 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

57 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

58 650 (Omkostninger totalt)

69 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 350 964 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 361 364 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 364 164 (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 58 650

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 500,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Benum Braanen  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.benum.braanen@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no



Tlf: 975 98 015

**Ansvarlig megler**

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

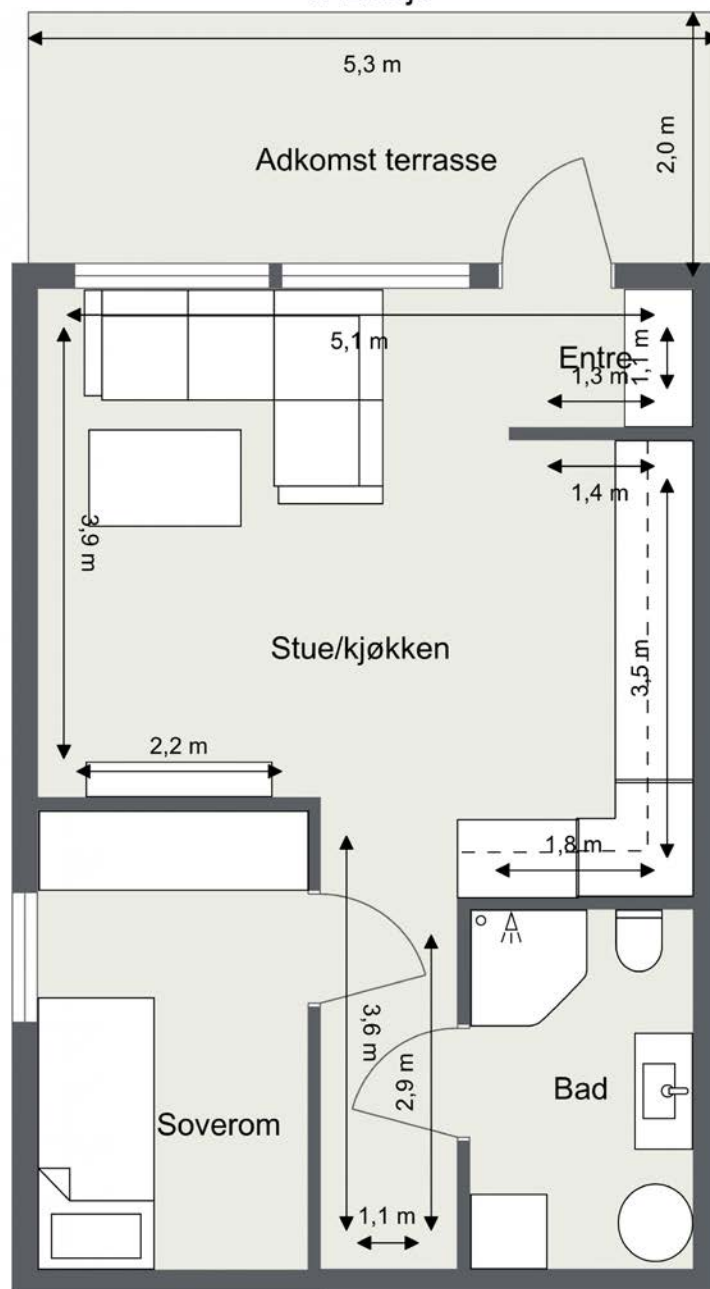
Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**

31.01.2025

# Bråtenlia 9 B 1929 AULI

## 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Leiligheten har et hyggelig inngangsparti/uteplass.



I entré har man fliser på gulv og oppbevaring i skyvedørgarderobe.



Leilighetens stue og kjøkken er i åpen løsning.



Det er rikelig med naturlig lysinnslipp i leiligheten. Det er montert innvendig solskjerming på vinduene.

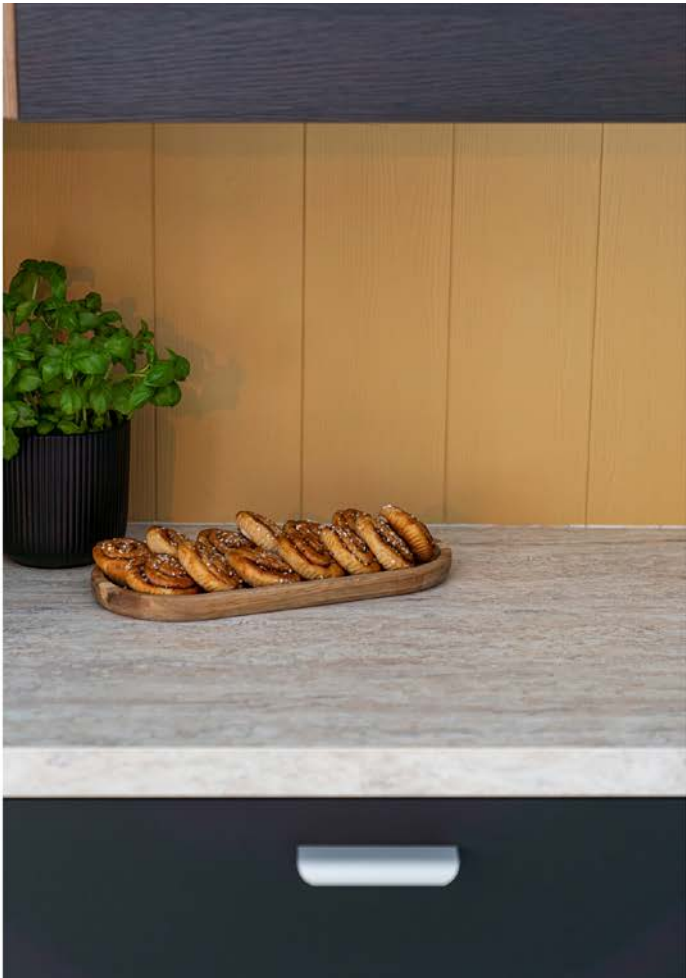




Kjøkkeninnredningen er i praktisk L-form og det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

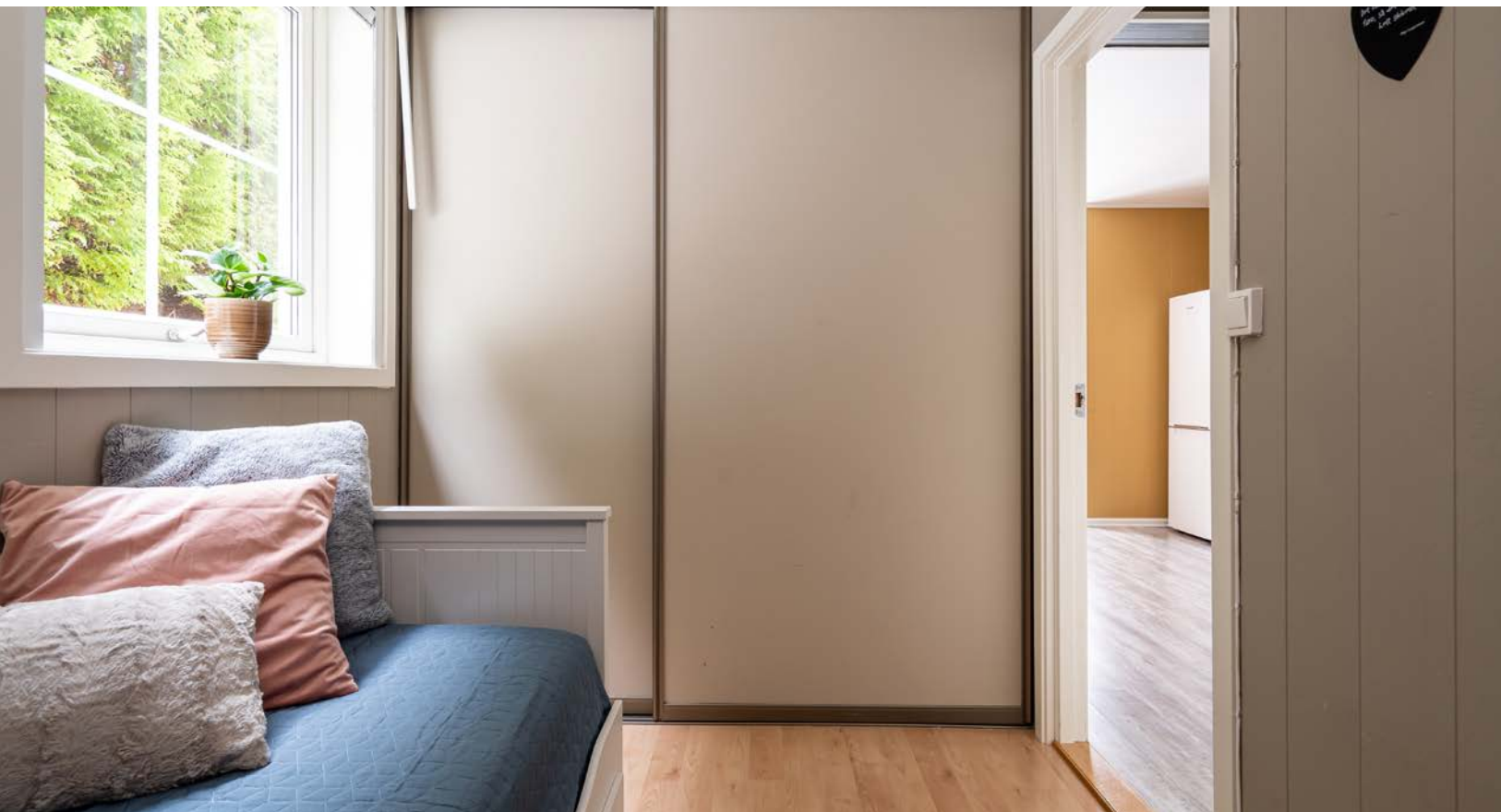


Innredningen har mørke, slette fronter og det er rikelig med oppbevaring i skuffer og skap.





Leiligheten har et soverom som er malt i tidsriktige farger.



Soverommet har skyvedørsgarderobe.





Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg.



Det er gulvvarme på bad.









# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bråtenlia 9B - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Auli senter Linje 453, 455	3 min 0.2 km
Auli stasjon Linje R14	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

## Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 284 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	17 min 14.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	22 min 19.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 10.8 km

«Har bodd her hele livet,  
kjempsted å vokse opp»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

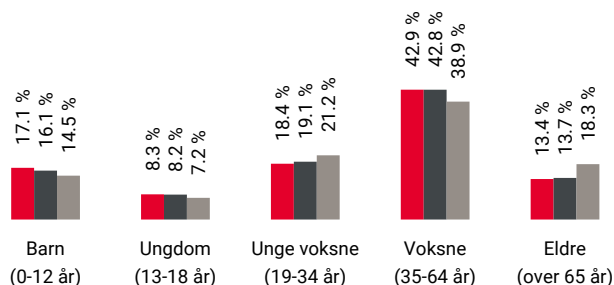
Godt vennskap 70/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aulifeltet	2 297	929
Aulifeltet	3 030	1 256
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auli barnehage (0-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km
Korsdalen barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 1.3 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	4 min 3.7 km

## Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



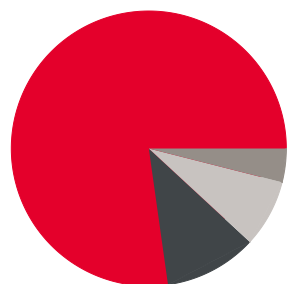
### Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

Auli skole	6 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km
Myra Nærmiljøanlegg	15 min
Ballspill	1 km
Spenst Sørumsand	10 min
Trento Sørumsand	10 min

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 4% blokk
- 8% annet

«Rolig og barnevennlig»

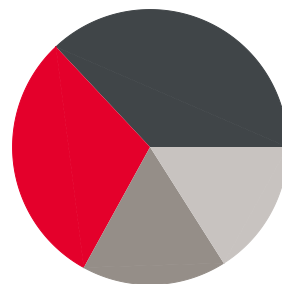
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	11 min
Apotek 1 Auli	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



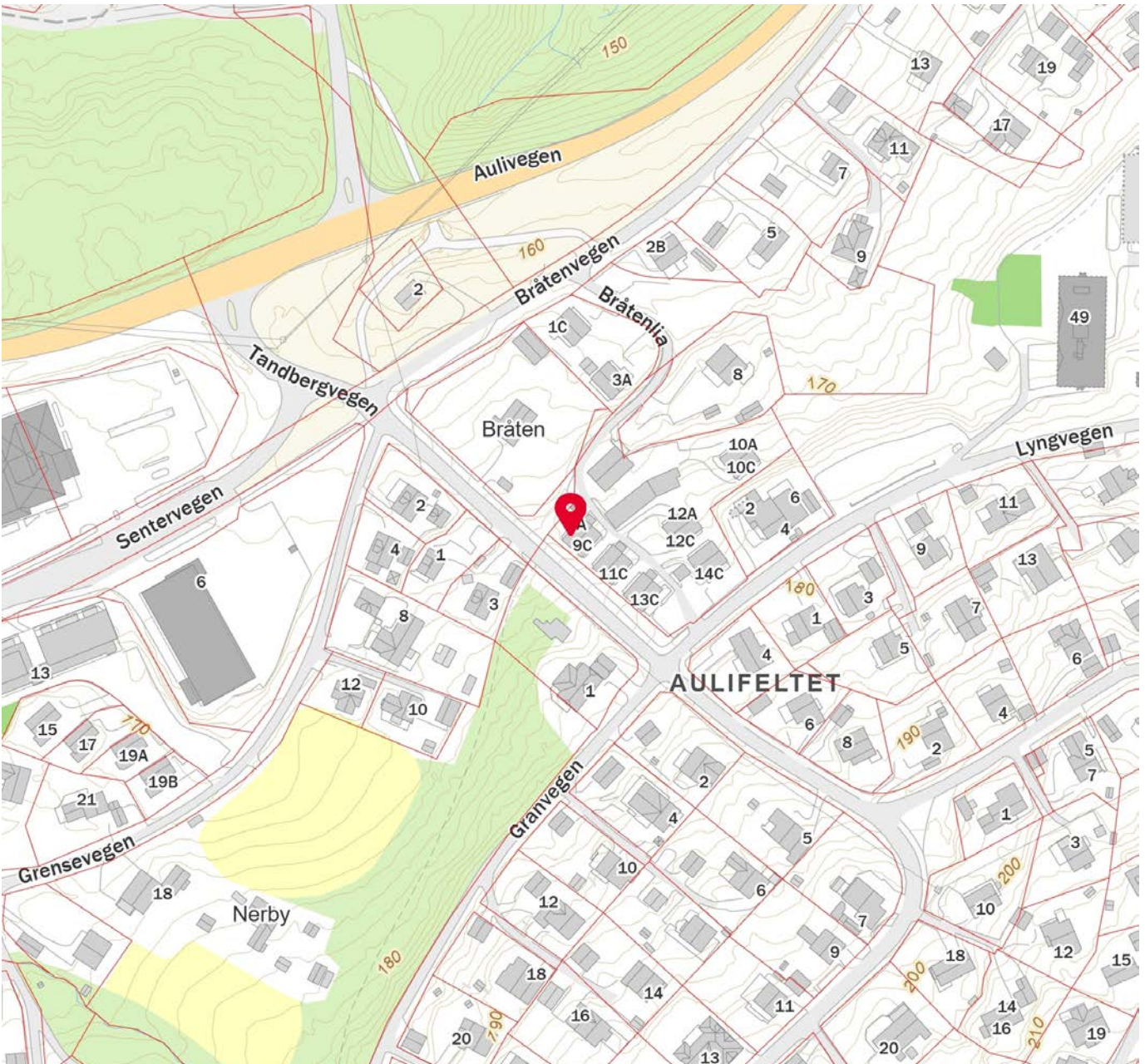
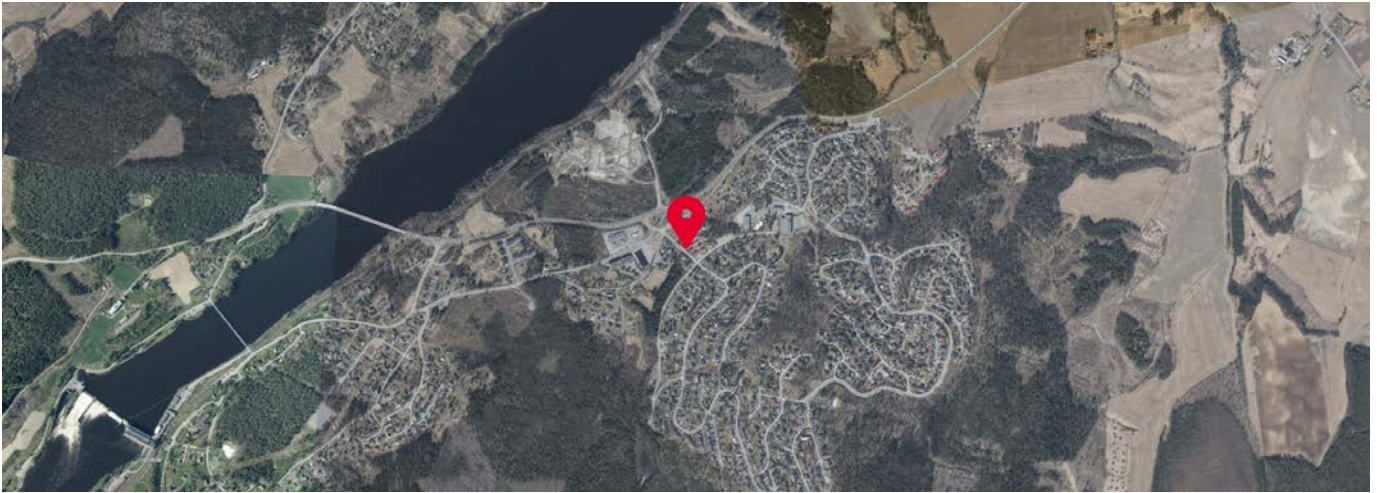
0% 43%

- Aulifeltet
- Aulifeltet
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%






# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bråtenlia 9 B, 1929 AULI

 NES kommune

 # gnr. 201, bnr. 88, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 01.02.2025

Oppdragsnr.: 13907-2777

Referansenummer: UV3710

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takstpartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger utv bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En ytterdør med glassfelt.

Adkomst terrasse på ca. 10m2.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.  
Overflatebehandling vegger: Malte plater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til. Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger. Tg ikke satt. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.  
Mekanisk avtrekk.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.  
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.  
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.  
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

## Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på 194 liter og produksjonsår 2006

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen unntatt soverom iflg kunde.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

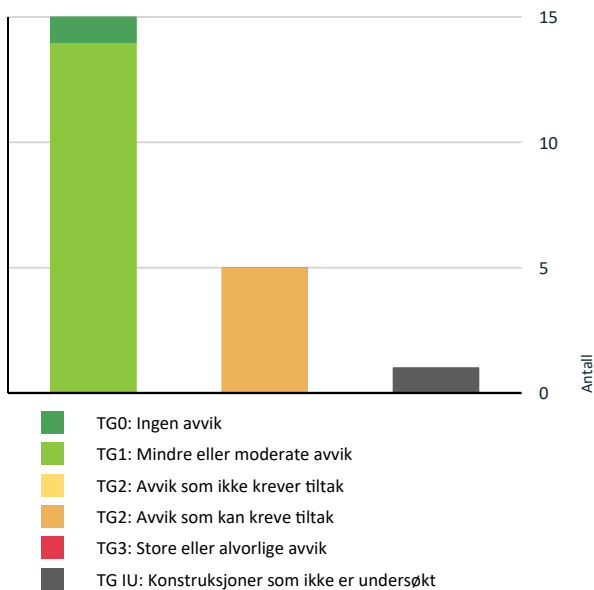
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2007

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søiler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Tg ikke satt og ikke vurdert på felleskonstruksjon. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

En ytterdør med glassfelt.

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

Adkomst terrasse på ca. 10m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte plater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

## Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

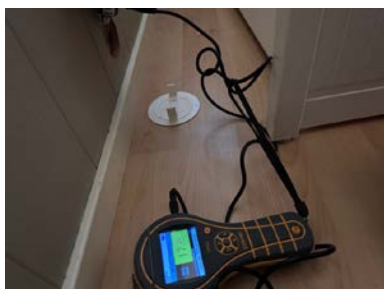
Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjabinett

# Tilstandsrapport

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.  
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.  
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

## 1. ETASJE > BAD

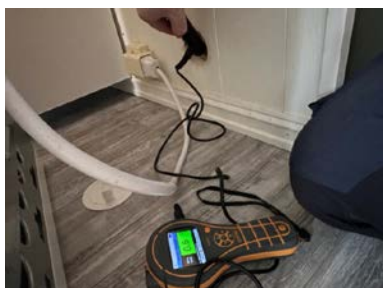
### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringdag. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.



### TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufthing og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på badet og er på 194 liter og produksjonsår 2006

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen unntatt soverom iflg kunde.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007**

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

**Nei**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Fetsund Elektro AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**



## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

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

Nei **Stemplet 2014**

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

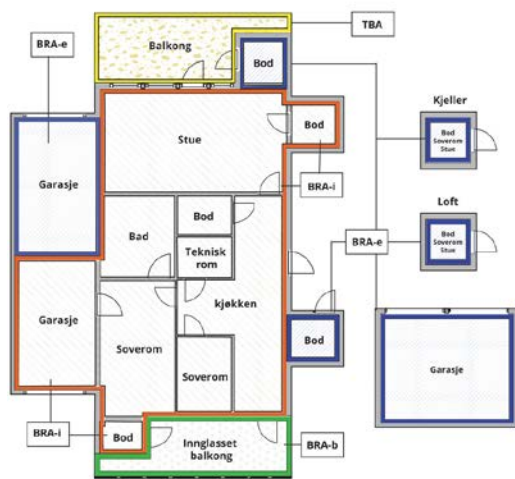
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	38			38	10
Utv bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Kjøkken/stue , Entré , Soverom		
Utv bod		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger utv bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i carport.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.  
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	38	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anna Lazarz	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	88	0	4	4666 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Bråtenlia 9 B

#### Hjemmelshaver

Lazarz Anna

#### Eierandel

1 / 24

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Flermannsbolig med fin beliggenhet med kort veg til butikk og offentlig kommunikasjon, barnehage og barneskole. Området er svært barnevennlig. Tomten er svært solrik. Her har man også kort veg til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ca 12 km til Årnes som er kommunesenteret i Nes. Det går tog fra Auli som tar ca 50 min til Oslo og det tar ca 30 min med bil til Gardermoen. Det er ca 11 km til Sørumsand.

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Sameiet eier tomten på 4 666 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Fjernet gasspeis som gikk til avtrekk.
- Malt vegg i stuen og gangen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.01.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	17.12.2006	Fetsund Elektro AS	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.08.2023		Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV3710>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204250006	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anna Lazarz	
<b>Gateadresse</b>	
Bråtenlia 9B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AULI	1929
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250006

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1204250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Lazarz	ac568b06fa57e39ef5f9ec8 4882fc4e2992be726	21.01.2025 07:57:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250006

- 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>

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.07.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	07.10.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/24		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	201/88, 201/88/0/1, 201/88/0/2, 201/88/0/3, 201/88/0/4, 201/88/0/5, 201/88/0/6, 201/88/0/7, 201/88/0/8, 201/88/0/9, 201/88/0/10, 201/88/0/11, 201/88/0/12, 201/88/0/13, 201/88/0/14, 201/88/0/15, 201/88/0/16, 201/88/0/17, 201/88/0/18, 201/88/0/19, 201/88/0/20, 201/88/0/21, 201/88/0/22, 201/88/0/23, 201/88/0/24
Seksjonering Seksjonering	03.07.2006			201/88, 201/88/0/4

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KROGSTAD ANDREAS F041298*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bråtenlia 9B 1929 AULI	Bosatt (B)
SARFRAZ SEEMAB F180501*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bråtenlia 9B 1929 AULI	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bråtenlia 9B	U0101	201/88/0/4	40	2	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Bråtenlia 9 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1929 AULI	Kirkesogn	02070802 Auli
Grunnkrets	509 Aulifeltet	Tettsted	721 Aulifeltet
Valgkrets	10 AULI		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22669524		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	10.07.2007

**1: Bygning 22669524: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 10.07.2007**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.05.2005	27.05.2005
Igangsettingstillatelse	27.05.2005	27.05.2005
Midlertidig brukstillatelse	04.01.2007	29.03.2007
Ferdigattest	10.07.2007	04.02.2010

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bråtenlia 9B	U0101	201/88/0/4	40	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	2	79	0	79	0	0	0
U01	2	79	0	79	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 201/88

Bruksnavn	TOMT 125	Beregnet areal	4666
Etablert dato	17.10.1967	Historisk oppgitt areal	4669,7
Oppdatert dato	23.05.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657540.77	631233.58		Ja	4666	



## Nes kommune (Viken)

**Adresse:** Rådhusgata 4, 2150 Årnes

**Telefon:** 63 91 10 00

Utskriftsdato: 22.08.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune (Viken)

<b>Kommunenr.</b>	3034	<b>Gårdsnr.</b>	201	<b>Bruksnr.</b>	88	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Bråtenlia 9B, 1929 AULI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0236KPLAN-2013
<b>Navn</b>	Kommuneplan-2019-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 666 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023685020
<b>Navn</b>	Søndre Auli III
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.1985
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023685020/Dokumenter/023685020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023685020/Dokumenter/023685020.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 303 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boliger  <b>Feltnavn</b> R3</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 90 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kjørevei</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 3 172 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse  <b>Feltnavn</b> E4</p>
<b>Id</b>	023619082
<b>Navn</b>	Auli skole
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023619082/Dokumenter/02%20Reguleringsbestemmelser%2019.04.2021%20-%20Godkjent.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023619082/Dokumenter/02%20Reguleringsbestemmelser%2019.04.2021%20-%20Godkjent.pdf</a> - <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023685020/Dokumenter/023685020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/023685020/Dokumenter/023685020.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Naturområde - grønnstruktur  <b>Feltnavn</b> o_GN1</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 88 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  <b>Feltnavn</b> a_B3</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 12 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fortau  <b>Feltnavn</b> o_SF</p>





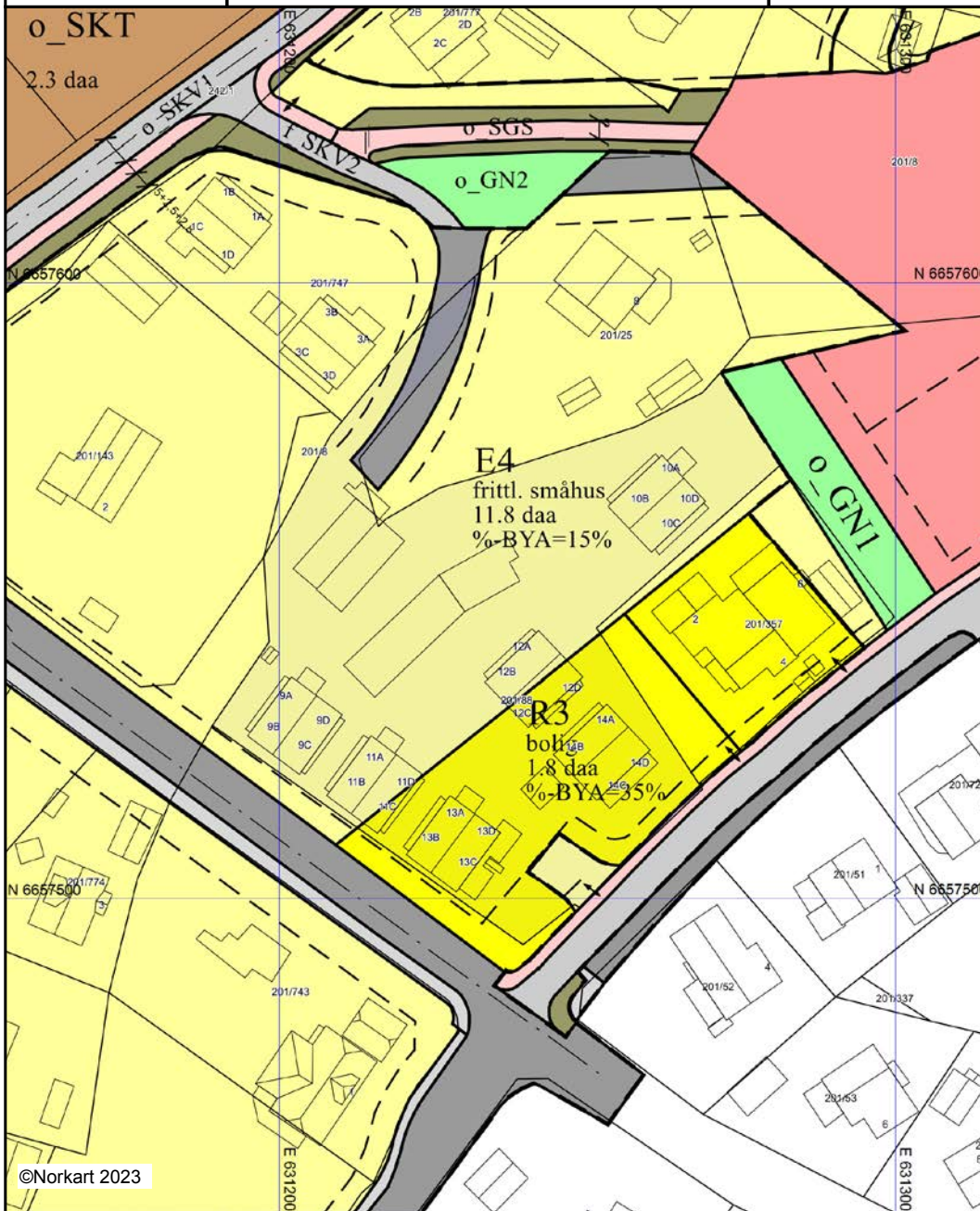
Nes kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 201/88/0/4  
Adresse: Bråtenlia 9B  
Dato: 22.08.2023  
Målestokk: 1:1000































































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

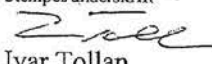
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21)</b>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Byggegrense
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 22)</b>			Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Frisiktslinje
	Annen veggrunn		Målelinje/Avstandslinje
	Gang-/sykkelveg		Vegstegning/ fysisk spene
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>			Avkjørsel
	Friområder		Innkjøring
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 26)</b>			Utkjøring
	Felles avkjørsel		Regulert møneretning
	Felles lekeareal for barn	Abc	Påskrift feltnavn
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)</b>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Forretning/Kontor	Abc	Påskrift areal
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 28)</b>		Abc	Påskrift utnyttning
	Boligbebyggelse	Abc	Påskrift bredde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift kotehøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Forretninger		
	Undervisning		
	Idrett		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 29)</b>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kollektivterminal		
	Parkering		
	Parkeringshus/-anlegg		
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>			
	Naturområde		
	Turdrag		
	Turveg		
	Friområde		
	Vegetasjonsskjerm		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsanlegg)		
	Sikringsone - Frisikt		
<b>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 30)</b>			
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg		
	Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtgrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		

Kommune NES	Journalnr	<b>Ferdigattest</b> etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
----------------	-----------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO	Tiltakshaver (navn, adresse) ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bråtenlia 9, 10, 11, 12, 13, 14	201	88		

Spesifikasjon			
Tilbyggets/byggets art Boligbygg			
Vedtatt fattet av Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester		Vedtatt dato 27.05.05	Saksnr. 0218/05
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)</p>		
Merknader			

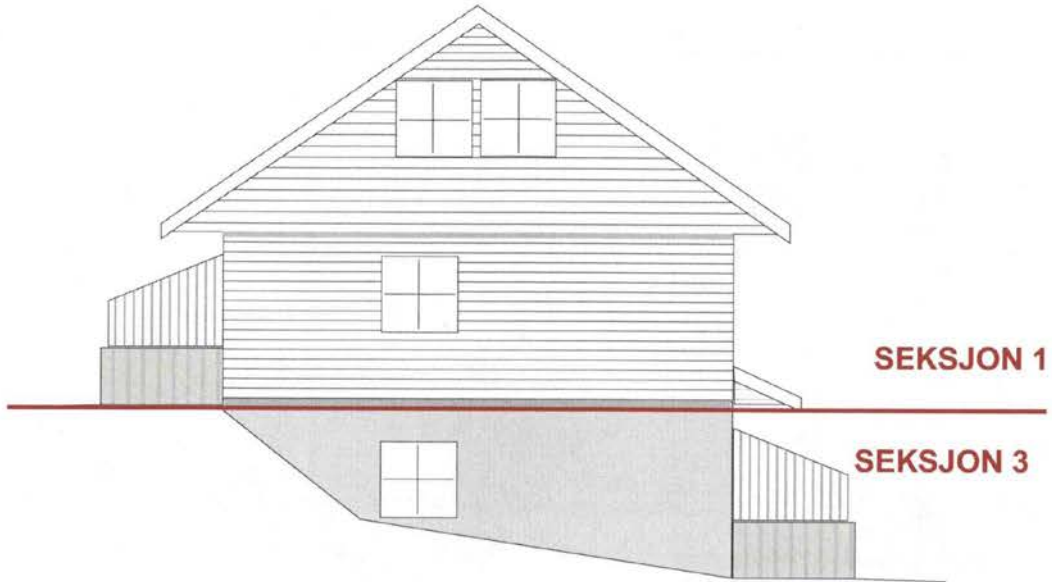
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	10.07.2007	 Ivar Tollan avd. leder areal-/ressursforvaltn.

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ans. søker		

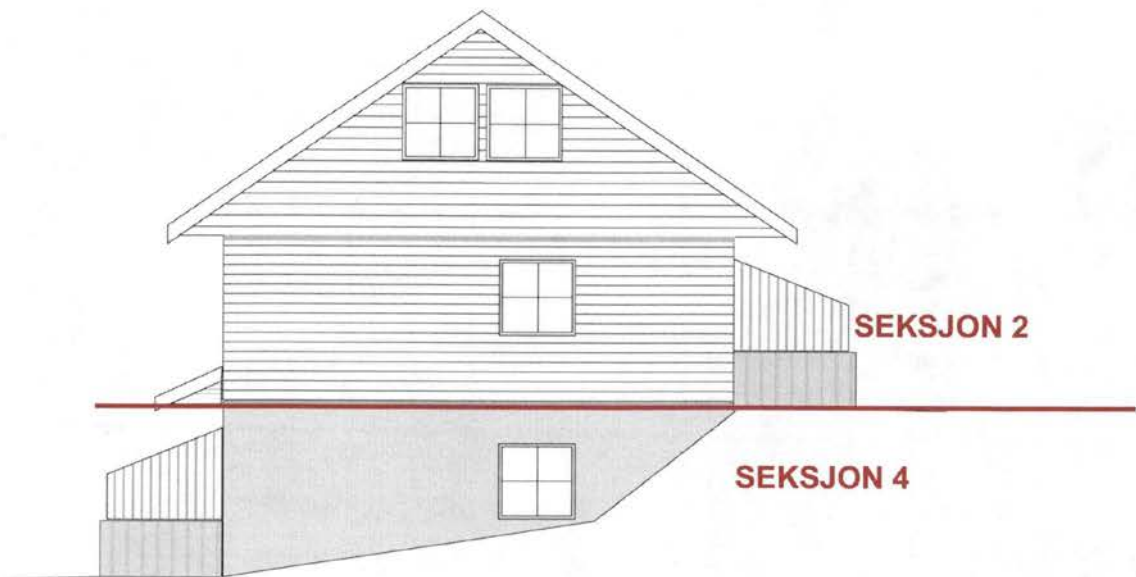
BRÅTENLIA 9 A,B,C,D

**HUS 1**

ØST



VEST

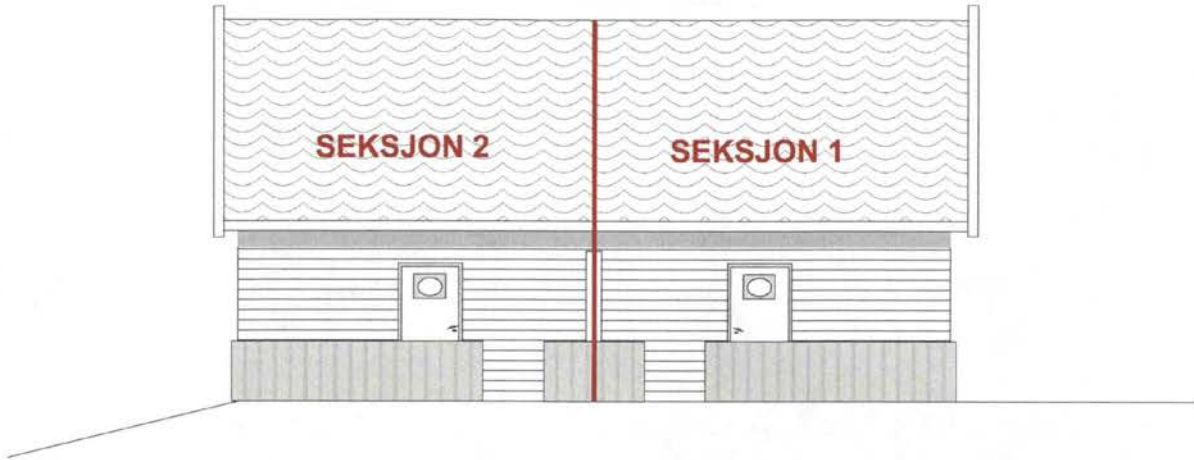


BYGGHERRE:  
ÅSTRØM BYGG AS  
G.NR. / B.NR.:  
201 / 88  
ADRESSE:  
BRÅTENLIA  
DATO:  
10.02.2006  
MALESTOKK:  
1:100

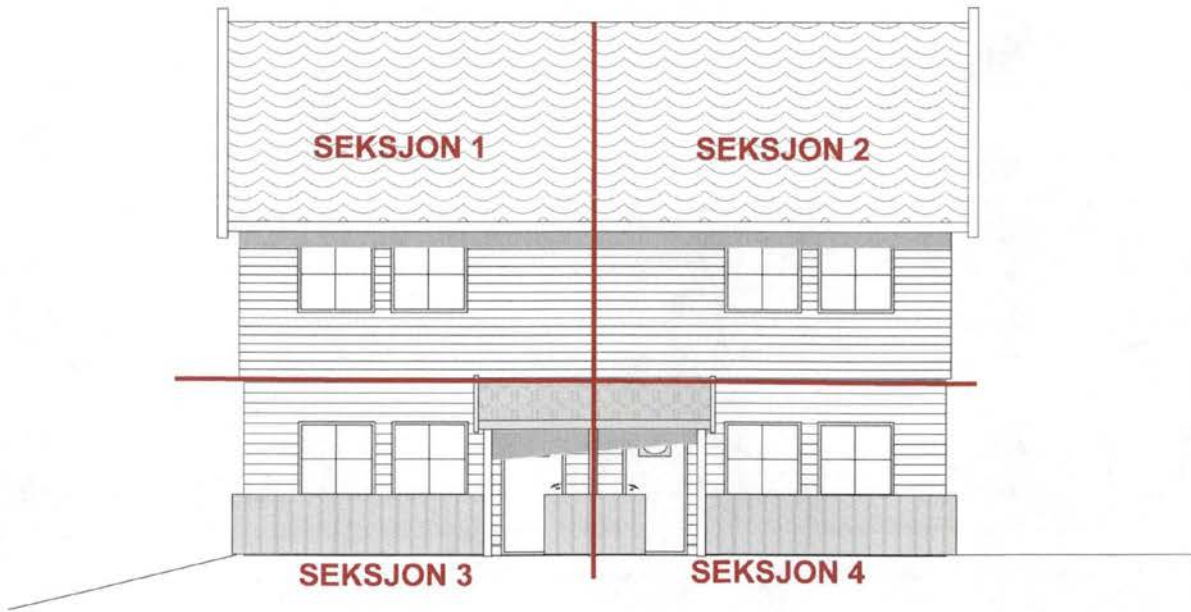
BRÅTENLIA 9 A,B,C,D

**HUS 1**

SYD



NORD

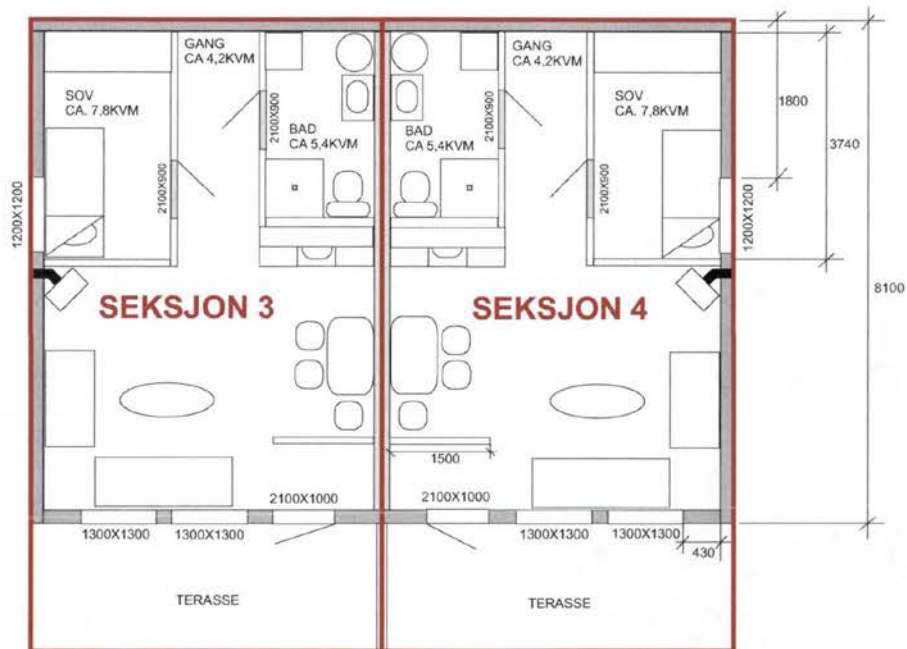


BYGGHERRER:  
ASTROM BYGG AS  
G.NR. / B.NR.:  
201 / 88  
ADRESSE:  
BRÅTENLIA  
DATO:  
10.02.2006  
MALESTOKK:  
1:100

# BRÅTENLIA 9 A,B,C,D

## HUS 1

### U - ETG



BYGGHERRE:  
ASTRØM BYGG AS  
G.NR. / B.NR.:  
201 / 88  
ADRESSE:  
BRÅTENLIA  
DATO:  
10.02.2006  
MÅLSTOKK:  
1:100

Tema Regnskap Jessheim AS  
Henrik Bulls veg 48  
2069 Jessheim

Vår referanse: 1204250006      Vår saksbehandler: Celine Beatrice Schmidt Holm      Telefon: 481 58 945      Vår dato: 20.01.2025

### Megleropplysninger på Bråtenlia 9B - gnr. 201, bnr. 88, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Nes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

**Navn** Anna Lazarz      **Adresse** Brøtningen 15 A, 1927 Rånåsfoss      **Fødselsdato** 04.01.1985

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på sameie				
Styreleder	Navn Gry A.N. Pedersen	Tlf. 401 08105	E-post. gry-a-p@hotmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	895732 672		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Storbvand - 9649797			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>Styret/leder</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr <i>2.314</i>				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr <i>3.934</i>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>1.783</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>01.01.25</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Regnskap, revisjon, vann/avløp, forsikring, snørydd. etc.</i>			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		<i>5.625</i>	<i>1822 74 23605</i>		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		<i>inkl. i gebyr oven.</i>			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		532 434	430 763
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>532 434</b>	<b>430 763</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-45 640	-34 230
Annen driftskostnad		-675 822	-395 510
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-721 462</b>	<b>-429 740</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-189 028</b>	<b>1 023</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		315	-35
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>315</b>	<b>-35</b>
<b>Netto finans</b>		<b>315</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-188 713</b>	<b>988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-188 713</b>	<b>988</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-188 713	988
<b>Sum overføringer</b>		<b>-188 713</b>	<b>988</b>

## Balanse

### EIENDELER

#### Omløpsmidler

##### Fordringer

Kundefordringer

12 687

12 647

Andre kortsiktige fordringer

21 550

20 040

**Sum fordringer**

**34 237**

**32 687**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

211 717

313 695

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

**211 717**

**313 695**

**Sum omløpsmidler**

**245 954**

**346 382**

**SUM EIENDELER**

**245 954**

**346 382**

Note

31.12.2023

31.12.2022

## REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det har i dag vært avholdt ordinært årsmøte i Bråtlenlia Boligsameie (895 732 672). Det møtte totalt 10 sameiere på årsmøtet og følgende leiligheter var representert. 9A, 9D, 10A, 10C, 10D, 11B, 12B, 12C, 12D og 13D.

- 1) **Godkjenning av innkalling og valg av møteleder**  
Innkalling ble godkjent og Gry Pedersen ble valgt til møteleder Gry Pedersen ble også valgt til å underskrive protokollen sammen med Linn Uddal.
- 2) **Godkjenning av dagsorden**  
Dagsorden ble godkjent uten merknader.
- 3) **Fastsetting av resultatregnskap og balanse**  
Resultatregnskap og balanse, samt disponeringer ble godkjent som det var fremlagt for generalforsamlingen. Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene med 15% fra og med 01.07.2024.
- 4) **Generelt fra siste år og andre kostnader**  
P.g.a. dårlig fremkommelighet ved snørydding, ble det besluttet å sperre av deler av øvre parkeringsområde i vintersesongen.

Styret ved Gry orienterte om sak sendt til konfliktrådet, vedr. ufullført jobb av drenering ved carporter, utført av Møllegaard Maskinstasjon. Dreneringsjobben ble besluttet fullført, og det ble bestemt å fremme krav om dekning for denne jobben mot tidligere kontraktør.

Det ble også besluttet å innføre egenandel for manglende oppmøte uten gyldig grunn på dugnad med kr. 500 pr. år. Endring av vedtekter vedr. dette ble vedtatt, sammen noen andre justeringer fremlagt på årsmøte. Nye vedtekter følger som vedlegg til referat.

- 5) **Godkjennelse av revisjonshonorar og valg av revisor**  
Revisors honorar ble godkjent og til ny revisor ble Vekst Revisjon AS valgt for 2023.
- 6) **Valg av styre og fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**

Til styret ble følgende valgt:

Styreleder	Gry Pedersen
Styremedlemmer	Even Kristian Andersen Morten Arnesen

Nes, den 14 juni 2024

Gry Pedersen

Linn Uddal

Signert med Bank-ID Elektronisk signatur

# Regler for godt bomiljø

## BRÅTENLIA Boligsameie

### Bomiljø generelt

1. Alle beboerne plikter å følge 'Regler for godt bomiljø', og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
2. Klager til styret om brudd på 'Regler for godt bomiljø' skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og oppgangens tillitsvalgte.
3. Vedtektene og 'Regler for godt bomiljø' deles ut umiddelbart til alle nye sameiere og leietakere.

Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

### Husorden og fellesområder

4. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige vindussider og utvendige balkongdører skal være malt i den farge som er bestemt av sameiets styre.

Flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstøppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

Hver sameier eller dens leietager er ansvarlig for at det er inntakt minst en røyk/varmevarsler i leiligheten. Likeså er vedkommende ansvarlig for at brannslukningsapparatet er inntakt, eventuelt at husbrannslange er fastmontert til vannkilde.

Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 6, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelig tilstand uten kostnad for sameiet.

Aviser, papir og papp skal kun kastes i papircontainer, ikke i søppelcontainer.

5. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.
6. Beboerne plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene, også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.

7. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted mellom kl. 21.00 og kl. 08.00. Lørdager skal det være stille etter kl. 19.00. Søn- og helligdager skal det være stille.
8. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Tøking av tøy på balkongene/terrassene skal ikke være synbart eller til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull, tennvæske eller åpen flamme, tillates ikke på balkongene/terrassene. Dette gjelder også for sokkelleilighetene, da disse er spesielt brannbelastet.
9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Verandaer/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
10. Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

#### **Bilkjøring og parkering på sameiets område**

11. Bil- og motorsykkeltkjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, utrykning, transportoppdrag, av / pålessing, invalidetransport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.
12. All parkering på tunområdene er forbudt. Som parkering regnes for beboerne all hensetting av bil utover 30 minutter. Skulle det være nødvendig for beboere og håndverkere å parkere utover dette, må det settes lapp i bilens frontrute med opplysning om hvor bilføreren befinner seg og telefonnummer.  
Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen kan parkere midlertidig inne på området, men på en slik måte at den generelle ferdsel ikke hindres.  
Parkering utenfor asfaltert område er ikke tillatt.  
Bilvask, hjulskifte og annen bilpleie er ikke tillatt inne på tunområdene. Slik virksomhet vil bl.a. kunne føre til uforholdsmessig mye bilkjøring.
13. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser. Biler med garasje plass skal plasseres i garasjen. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet.  
Samtlige leiligheter disponerer en nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Plassene er forbeholdt de respektive eierne.  
For de leiligheter som disponerer mer enn 1 bil, må man enten leie plass av beboere med ledig parkeringsplass, eller parkere bilene utenfor sameiets område. Styret kan bistå med formidling av parkeringsplasser på sameiets område.
14. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

## Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie (895 732 672)

(godkjent av sameie Juni 2024)

### Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie

- § 1 Sameiet
- § 2 Formålet med sameiet
- § 3 Salg, utleie og pantsettelse
- § 4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal
- § 5 Bygningsmessige arbeider
- § 6 Sameiermøtet
- § 7 Stemmerett ved sameiermøtet
- § 8 Årsmøtet
- § 9 Sameiemøtets gang
- §10 Habilitet
- §11 Styret
- §12 Forretningsfører og andre funksjoner
- §13 Godt Bomiljø
- §14 Fellesutgifter
- §15 Mislighold
- §16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022)

## §1 Sameiet

Sameiets navn er "Bråtenlia Boligsameie". Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr, 201 bnr. 88 i Nes kommune, 1929 Auli, Seksjonene er opprettet til boligformål.

## §2 Formålet med sameiet

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

## §3 Salg, utleie og pantsettelse

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles Styret til registrering umiddelbart. Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det vil bli laget skjema for utleie for utleie ut over 30 dager, der hver leietaker søkes og styregodkjennes. Ved korttidsutleie på inntil 30 dager skal styret ha kontaktinfo på leietaker før leieforholdet starter. Korttidsleie begrenses til maksimalt 60 dager i året av hensyn til bomiljøet.

Den enkelte seksjon kan bare benyttes til beboelse.

Selger plikter å sørge for at ny eier/leietaker gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren / utleieren plikt til å underrette kjøpere / leietakeren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiermøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier,

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet\* eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjoneier's forpliktelser.

## §4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

For vann- og avløpsledninger gjelder dette frittliggende (ikke innstøpte og skjulte) rør fra forgreningspunktet på fellesledningen inn til seksjonen. Vedlikehold av gulvsluk påhviler seksjonseier men eventuell utskifting er sameiets ansvar dersom dette ikke skyldes mangelfullt vedlikehold.

Elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringssskap.

Døren til den enkelte seksjon, dør til balkong og seksjonenes vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier,

Dersom eventuelle skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Ved en evt. tvistesak står (styret i) sameiet helt fritt til å innkalle egen fagkyndig til å se på det.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr påhviler sameiet.

Fellessanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Ytre vedlikehold av eiendommens så som plen, beplantning, veg etc. er sameiets ansvar.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for at det opprettes et fond eller blir betalt tilstrekkelig felleskostnader til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Beløpet fastsettes etter sameiebrøken.

Ved gressklipping blir det laget en plan i mai, ved brudd på denne vil det bli utdelt en bot pr ansvarlig husstand på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Dugnad vil bli innkalt til i god tid, ved ugyldig fravær vil det forekomme en bot på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Fellessområde er alt utenom terrasser og innvendig carport der man parkerer.

## **§5 Bygningsmessige arbeider**

Eventuell utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for bygningene og etter forutgående godkjenning av styret. Det skal være bare en parabol pr. seksjon. Dette skal overholdes.

## **§6 Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiet har 1 stk, ordinære sameiermøter: 1. Årsmøte

Styret innkaller skriftlig med minst en måneds varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet bør avholdes innen utgangen av april måned og senest siste dag i juni.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtene, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet.



## §7 Stemmerett ved sameiermøte

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig, Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## §8 Årsmøtet

På årsmøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer samt revisor
4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor
5. Dugnad
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## §9 Sameiermøtets gang

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er tilstede, ledes sameiermøtet av en av styrets medlemmer. I begges fravær, velges møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to valgte sameiere, samt møteleder. Protokollen sendes umiddelbart etter sameiermøtet ut til samtlige sameiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet, skal det avgjøres ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Øvrige tilfeller som er nevnt i §30 i eierseksjonsloven.

## §10 Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## §11 Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender\* velger sameierne på årsmøtet et styre blant sameierne. Styret skal bestå av: Leder og 2 styremedlemmer. Styret velges for 2 — to år av gangen.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

## §12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt.

Styrets leder innkaller til styremøte som avholdes når det finnes nødvendig, dog minst en gang i året. Det føres protokoll fra styremøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er til stede.

## §13 Godt bomiljø

Beboerne plikter å følge de regler for godt bomiljø som til enhver tid er fastsatt av styret, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Biler SKAL parkeres i respektive carporter, ved flere biler pr husstand SKAL de parkeres nede ved carportene. Parkeringen oppe er reservert til gjesteparkering.

Styret sørger for at samtlige sameiere får utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø. Ev utleier har ansvar for at leietaker mottar de samme dokumenter.

Lading av bil fra hus eller carport er *ikke* tillatt av brannvern hensyn, da el anlegget vårt ikke tåler det, og det er brannfarlig. Overtredelse vil føre til en advarsel/påminnelse, og gebyr på kr. 1500 vil bli ilagt pr. gang etter advarsel.

Det er ladestasjon ved butikk i umiddelbar nærhet.

#### **§14 Fellesutgifter**

Sameiets ordinære driftsutgifter skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter så konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier (fellesutgifter).

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets f01pliktelse etter påkrav anses som vesentlig misforhold.

#### **§15 Mislighold**

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Styret kan kreve adgang til seksjonen dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

#### **§16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) som erstatter Lov av 23. mai 1997, nr. 31**

For øvrig kommer lov av Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) om eierseksjoner til anvendelse, d.v.s. at de momenter som ikke inngår i våre vedtekter, omhandles i lovverket.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bråtenlia 9B  
1929 AULIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla Benum BraanenTelefon: 417 30 427  
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre