



aktiv.

Brådalsgutua 14, 2022 GJERDRUM

**Moderne 3-roms i Gjerdrum -  
sentralt beliggende nær Ask  
sentrum - Kollektivtransport.  
Sentralt.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

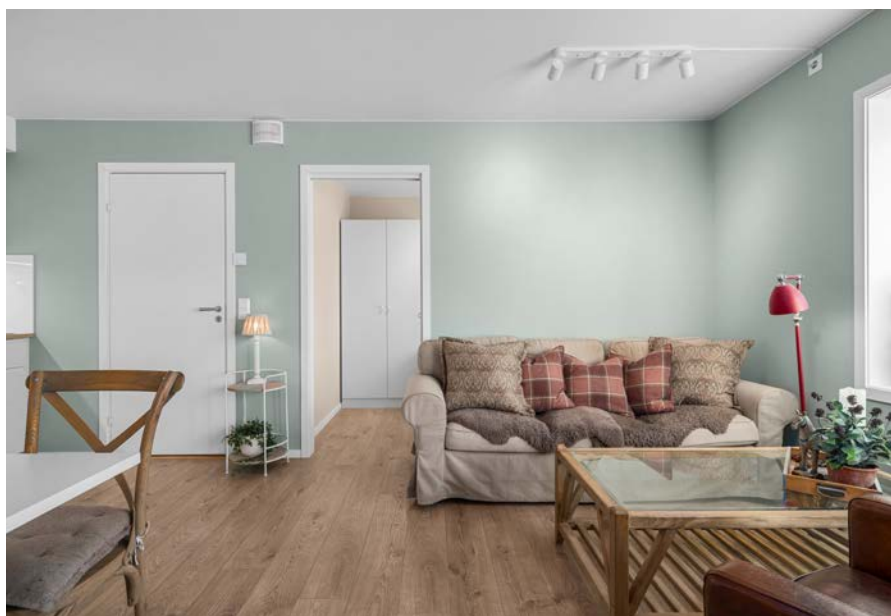
**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 708,-  
**Selger:** Lena Marie Sørum Olstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 52/57 kvm  
**Tomtstr.:** 3002.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 86  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1206250011

# Moderne 3-roms i Gjerdrum-sentralt beliggende nær Ask sentrum-kollektivt

Beliggenheten til Brådalsgutua 14 i Gjerdrum er svært praktisk, med gode transportmuligheter og nærhet til viktige fasiliteter. Leiligheten ligger bare kort gange fra Ask sentrum. Her er det gode bussforbindelser til blant annet Oslo, Gardermoen og Kløfta. Nærmeste busstopp er ved Gjerdrum Ungdomsskole ca 2 min gange fra leiligheten. Det er også kort vei til dagligvarebutikker som Rema 1000, treningssenter, apotek, vinmonopol, klesbutikker, restauranter mm.

Området rundt er landlig og rolig, men samtidig kun kort vei til Kløfta, Gardermoen, Jessheim, Skedsmo og Lillestrøm. Kort veg til populære Lysdammen badeplass og Kniplia alpiner. Det er også gangavstand til Gjerdrum golfklubb for de som ønsker dette.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 31  |
| Egenerklæring .....     | 46  |
| Nabolagsprofil .....    | 52  |
| Budskjema .....         | 111 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entré, soverom 1, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjelleretasje: Bod i felles kjeller.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> 1.etasje: Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA og P-rom og S-rom som orienterende

Målt takhøyde i stue 2.45m.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Se vedlagt eierskifterapport.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3002.9 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Lett skrånet tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangsparti og opparbeidet gressplen med beplantning

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt til i Gjerdrum, rett ved Ask sentrum. Kun ca. 20 minutter til Gardermoen eller Lillestrøm. God offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger ved Gjerdrum Ungdomsskole ca 2 min gange fra leiligheten. Det er ca. 7 min gange til Ask, et hyggelig tettsted mellom Skedsmøkorset og Nannestad. Ask er kommunesentrum med godt utvalg av servicetilbud, helsetilbud, idrettshall/ idrettsanlegg og restauranter.

Nærhet til friarealer med gode muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Kort vei til populære Lysedammen badeplass. I Gjerdrum finner man både lysløyper for ski, Kniplia alpinsenter, fiske- og bademuligheter, golf, m.m.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Boligbygg med flere boenheter.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Gjerdrum barneskole, 1km unna

**Offentlig kommunikasjon**

Kløfta stasjon - 10min unna

**Bygningssakkyndig**

August Magnus

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2020. Leiligheten ligger i 1.etasje. Boligbygget har saltak tekket med takstein, støpt

fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

Se vedlagt eierskifterapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja

Beskrivelse Har El bil lader på dedikert parkeringsplass for egen leilighet

### **Innhold**

1.etasje: Entré, soverom 1, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

Bod nr 105 i felles kjeller.

Parkering på biloppstillingsplass nr 105.

### **Standard**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikehold på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmann har ikke avdekket noen forhold som er vurdert til TG2 eller TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

TV/bredbånd leveres av Tveco/Altibox

**Parkering**

Hver boligseksjon disponerer egen p-plass utendørs. Gjesteparkering i tillegg.

**Forsikringselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

90111915

**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.

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

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 833 544

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 334 174

### 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

1/16

### Felleskostnader inkluderer

TV/internett grunnpakke

Oppvarming gulvvarme

Varmt vann

Renovasjon

Kommunale avgifter



Brøyting  
Renhold fellesarealer  
Staler  
Teknisk anlegg.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 708

## Sameiet

**Sameienavn**

Brådalsgutua 14

**Organisasjonsnummer**

925772968

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husdyrhold ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenningen avhenger om husdyret er til sjenanse eller ikke.

Se vedlagte vedteker

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 86, seksjonsnummer 5 i Gjerdrum kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3230/42/86/5:

02.02.2006 - Dokumentnr: 125864 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2006 - Dokumentnr: 125864 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86  
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:124  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2018 - Dokumentnr: 1492017 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:50  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune  
Org.nr: 864 949 762  
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2018 - Dokumentnr: 1492042 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune  
Org.nr: 864 949 762  
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:86  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2020 - Dokumentnr: 2494522 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/16

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse - datert 26.06.2020

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et området regulert til bebyggelse og anleggsformål.  
Området er vurdert som "faresone-ras og skredsfare"

Delareal 179 m  
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Delareal 70 m  
Formål Renovasjonsanlegg

Delareal 3 003 m  
RPHensynsonenavnH310  
Faresone Ras- og skredfare

Delareal 2 m  
RPHensynsonenavnH140\_1  
RPSikring Frisikt

Delareal 460 m  
Formål Kjøreveg

Delareal 53 m  
Formål Lekeplass

Delareal 2 188 m  
Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Delareal 52 m  
Formål Parkeringsplasser

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Sameiet skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### **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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (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))

---

76 100 (Omkostninger totalt)

86 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 076 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 079 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)

Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

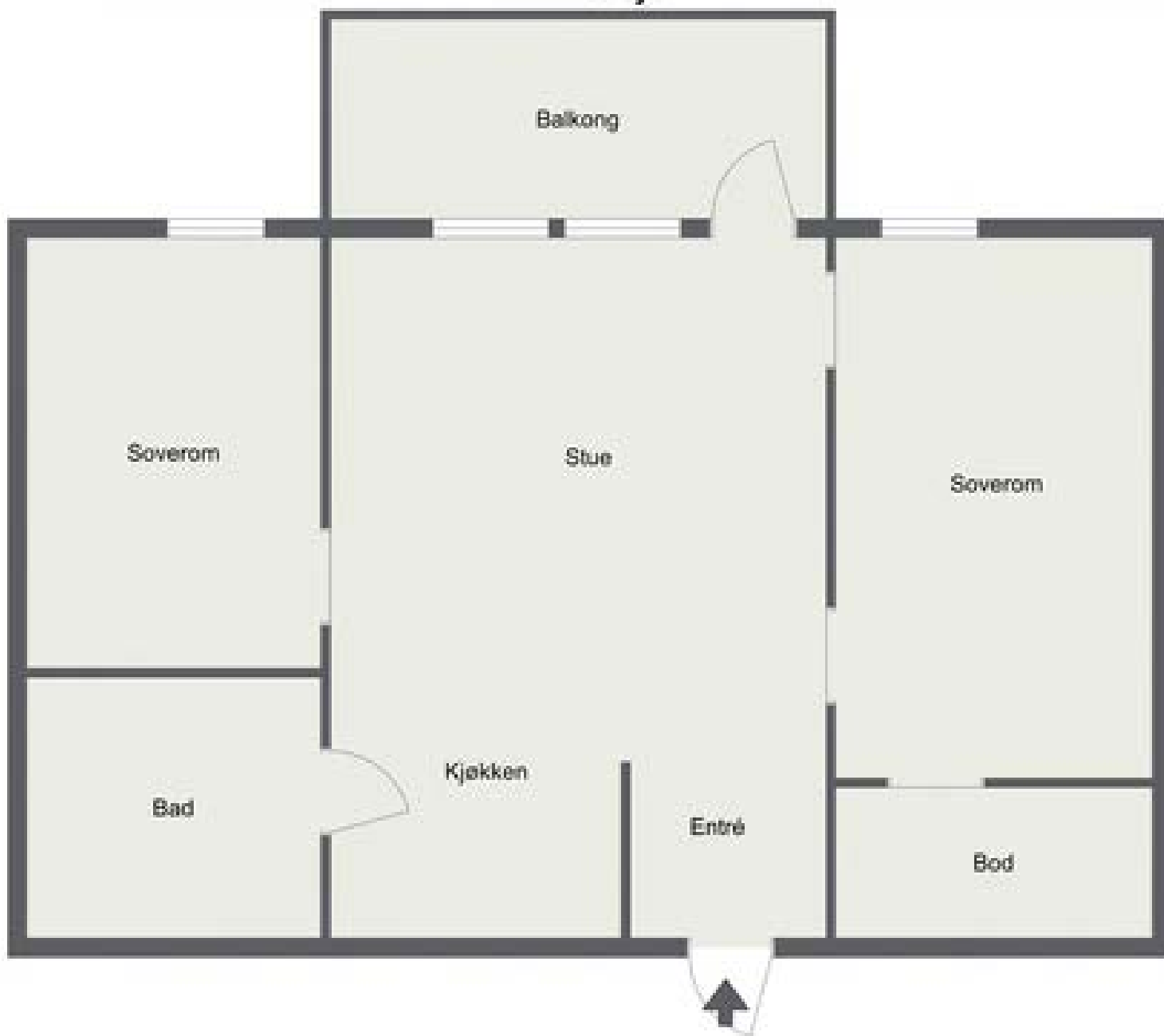
**Salgsoppgavedato**

04.02.2025





# 1. Etasje





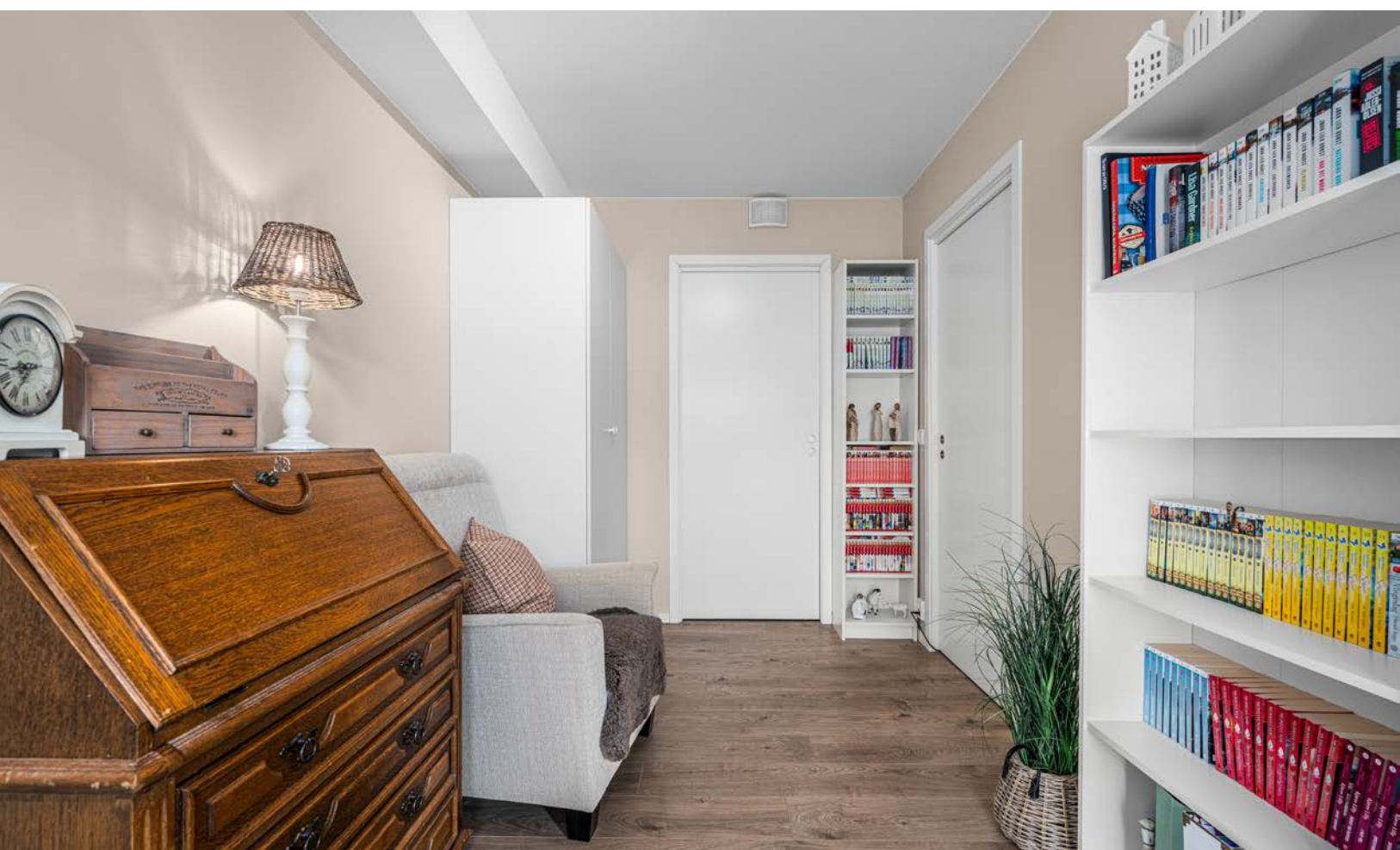


















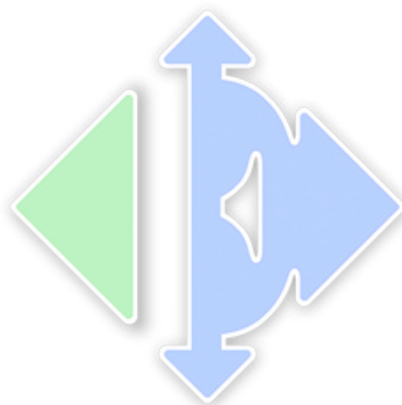






# Vedlegg

Leilighet  
Brådalsgutua 14  
2022 Gjerdrum



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 8 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 04/02/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:42, Bnr: 86                       |
| Hjemmelshaver:  | Lena Marie Sørum Olstad               |
| Seksjonsnummer: | 5                                     |
| Festenummer:    |                                       |
| Andelsnummer:   |                                       |
| Byggeår:        | 2020                                  |
| Tomt:           | Felleseie tomt 3 002,9 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | 3230 GJERDRUM                         |

## BEFARINGEN:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Lena Marie Sørum Olstad |
| Befaringsdato:      | 03.02.2025              |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER         |
| Vann:               | Offentlig               |
| Avløp:              | Offentlig               |
| Adkomst:            | Privat vei              |

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangsparti og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2020. Leiligheten ligger i 1.etasje. Boligbygget har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Boligselskap: BRÅDALSGUTUA 14

Organisasjonsnr: 925772968

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 03.02.2025
- Megler (meglerpakken) 03.02.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- FDV og datablader i boligperm fra byggeår
- Uavhengig kontroll våtrom 11.09.2018

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 708.- pr. mnd.

Inkluderer:

Oppvarming gulvvarme, varmtvann, renovasjon, kommunale avgifter, brøyting, renhold fellesarealer, serviceavtaler tekniske anlegg.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:       | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Kjelleretasje |       | 5     |       |     |                      |                      |
| 1.etasje      | 52    |       |       | 8   | 50                   | 2                    |
| SUM BYGNING   | 52    | 5     | 0     | 8   | 50                   | 2                    |
| SUM BRA       | 57    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

52m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, soverom 1, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod i felles kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA og P-rom og S-rom som orienterende.

BRA-i: 52m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, soverom 1, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

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

Kjelleretasje: Bod i felles kjeller.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 57m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod i felles kjeller.

1.etasje: Entré, soverom 1, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

TBA: 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Balkong.

P-rom: 50m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, soverom 1, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom 2.

S-rom: 2m<sup>2</sup>.

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue 2.45m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Bod nr 105 i felles kjeller.

Parkering på biloppstillingsplass nr 105.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær og 2 minusgrader.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

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

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

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Lena Marie Sørum Olstad

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

04/02/2025



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd sisterner.
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1

Vegger innredning og tak/himlinger fremstå i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

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

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

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2020.

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

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

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

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2020 inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. se punkt 6.3.

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom



Entré, soverom 1, bod, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips.  
Tak/himlinger: Malt gips  
Gulv: Laminat.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand. TG1

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert 2019.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen avvik. TG1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 1m. Det er ett behov for vask og behandling av terrassebord og under vannbrett i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

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

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd sisterner bad (sealingbag).
- Sluk i dusjsone på bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap på bad.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Varmtvann tilkoblet bergvarme.

**Merknader:** Bergvarmen er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020  
 Det var sist inspisert i 2020  
 Det var rengjort i byttet filter 03.02.2025  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.  
 Fordelingsskap plassert i bod.

Anlegget er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
 Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 9 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring, men vil få dette ettersendt av utbygger og vil fremlegge dette for ny eier.

Lyset over vegghengt speil på bad flimrer, det anbefales å bytte LED-pære.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## Tilleggsopplysninger:

---

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

---

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Råholt  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1206250011   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Lena Marie Sørum Olstad  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Brådalsgutua 14  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| GJERDRUM   | 2022          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2020          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 4             |
| Antall måneder   | 5             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  |               |
| Polise/avtalnr.  |               |

Document reference: 1206250011

## 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: LMSO

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  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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.

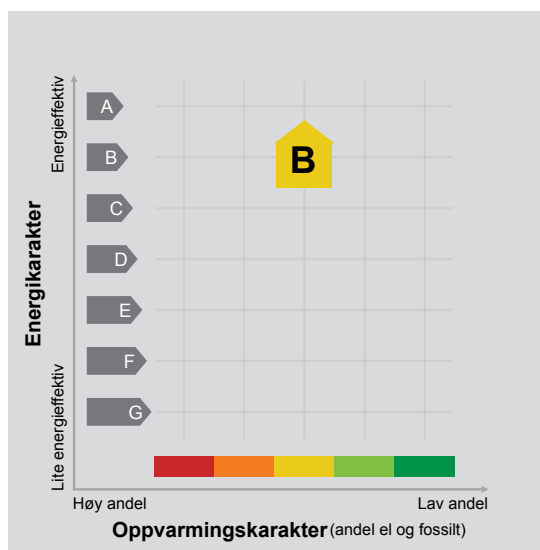
| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------------|--|----------------------------|---|
| Lena Marie Sørum Olstad | 96179f91d3293c801e6ac1a5<br>57cce41e40524375 | 27.01.2025<br>12:03:45 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1206250011

- 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>

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Brådalsgutua 14         |
| Postnummer        | 2022                    |
| Sted              | GJERDRUM                |
| Kommunenavn       | Gjerdrum                |
| Gårdsnummer       | 42                      |
| Bruksnummer       | 86                      |
| Seksjonsnummer    | 5                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 6921833                 |
| Bruksenhetsnummer | H0105                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-75536 |
| Dato              | 04.02.2025              |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Brådalsgutua 14 - Nabolaget Ask - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



## Offentlig transport

|   |                  |
|---|------------------|
| Gjerdrum ungdomsskole<br>Linje 400, 400E, 405 | 3 min<br>0.3 km  |
| Kløfta stasjon<br>Linje R13, R13x             | 10 min<br>7.8 km |
| Oslo Gardermoen                               | 21 min           |

## Skoler

|  |                   |
|--|-------------------|
| Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)<br>291 elever, 15 klasser    | 14 min<br>1 km    |
| Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>285 elever, 12 klasser | 5 min<br>0.4 km   |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser    | 19 min<br>14.7 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                  | 20 min<br>15.1 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

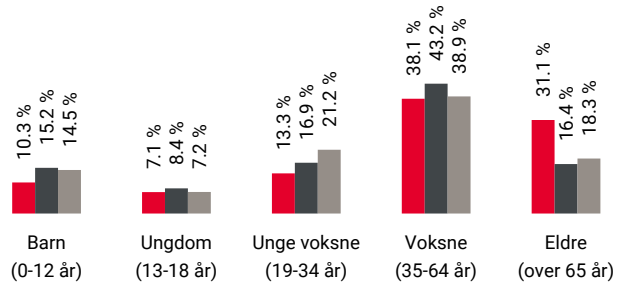
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Ask              | 1 686     | 920           |
| Gjerdrum kommune | 6 989     | 2 943         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| Gjerdrum barnehage (1-5 år)<br>91 barn               | 5 min<br>0.4 km  |
| Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år)<br>113 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Grønlund barnehage (1-5 år)<br>57 barn               | 3 min<br>2.1 km  |

## Dagligvare

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Ask<br>Post i butikk  | 11 min<br>0.8 km |
| Coop Extra Gjerdrum<br>PostNord | 12 min<br>0.9 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 88/100



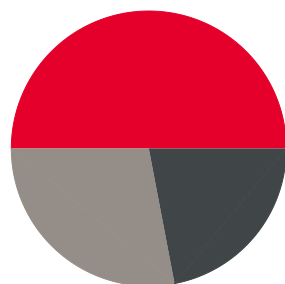
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

|  |                                   |        |        |
|--|-----------------------------------|--------|--------|
|  | Gjerdrum Idrettspark<br>Fotball   | 6 min  | 0.4 km |
|  | Gjerdrumshallen<br>Aktivitetshall | 8 min  | 0.6 km |
|  | Gjerdrum Fysioterapi og Trening   | 8 min  |        |
|  | SPREK Gjerdrum                    | 11 min |        |

## Boligmasse

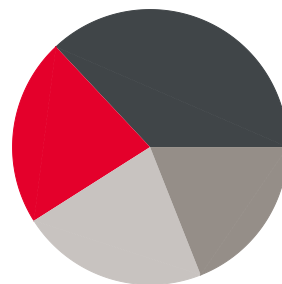


- 50% enebolig
- 22% blokk
- 28% annet

## Varer/Tjenester

|  |                       |        |
|--|-----------------------|--------|
|  | Romerikssenteret      | 10 min |
|  | Boots apotek Gjerdrum | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

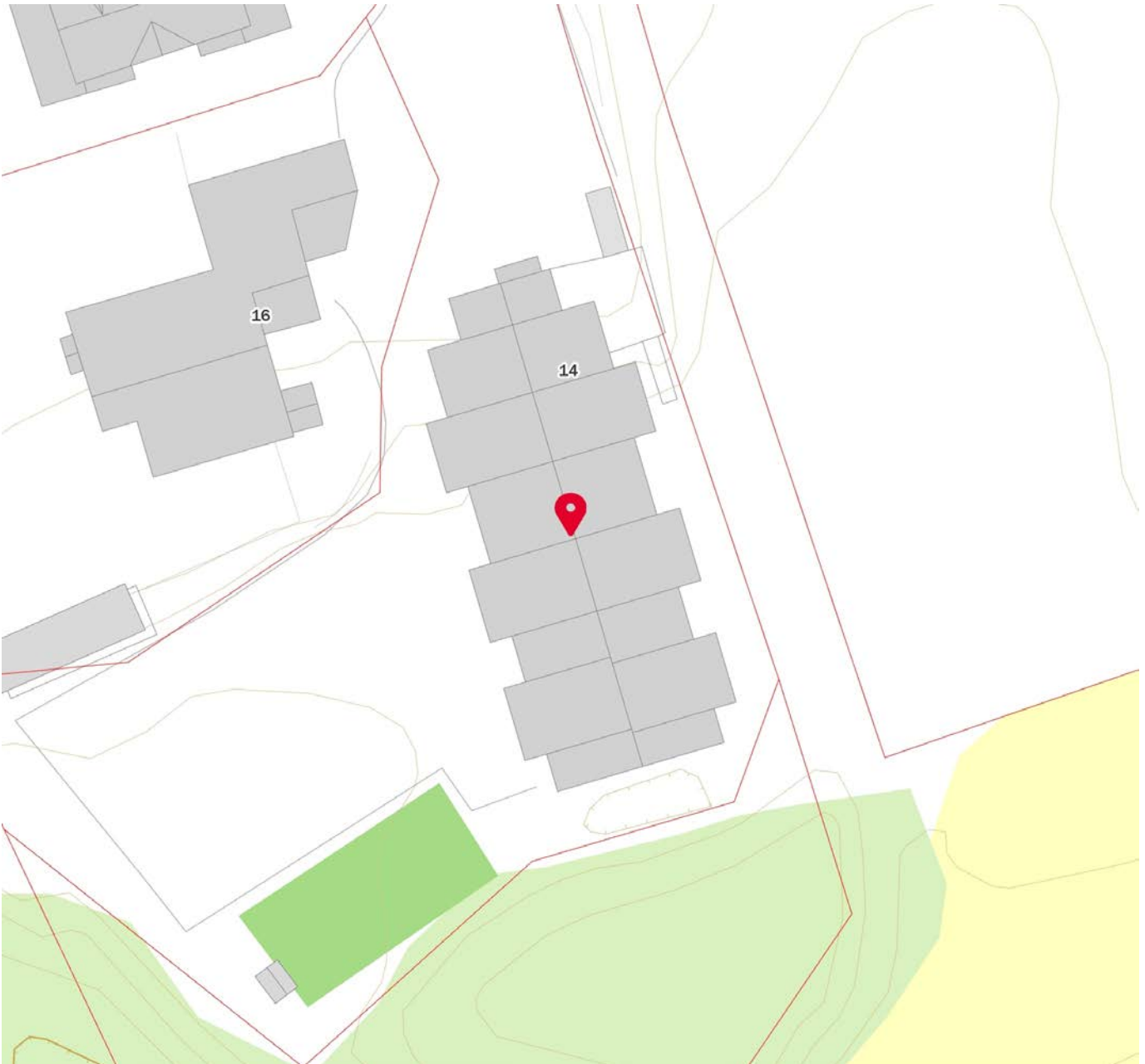
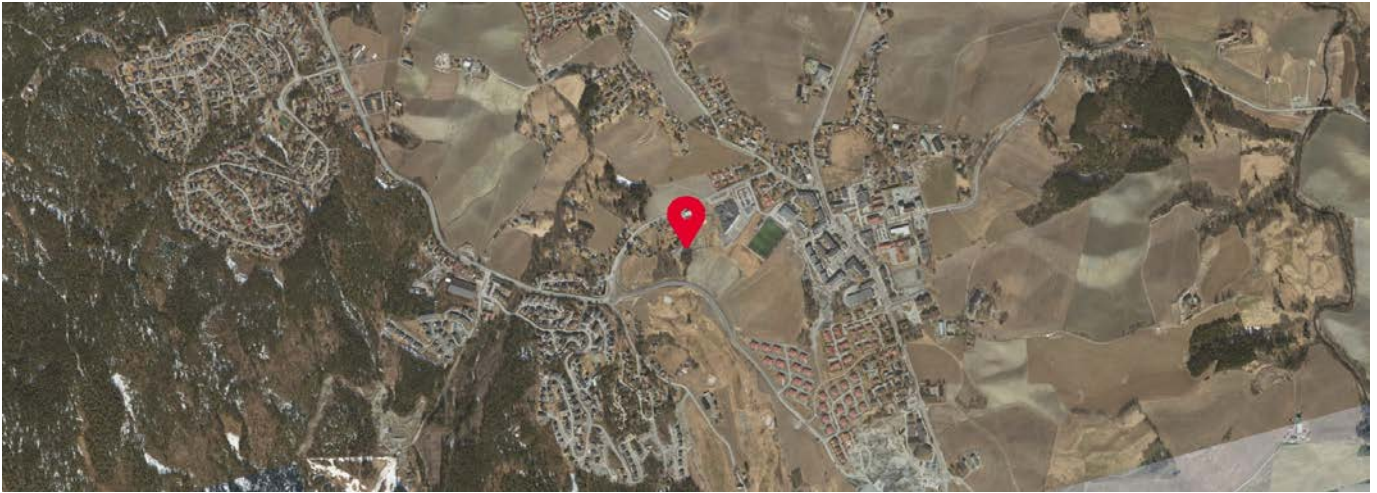


0% 47%

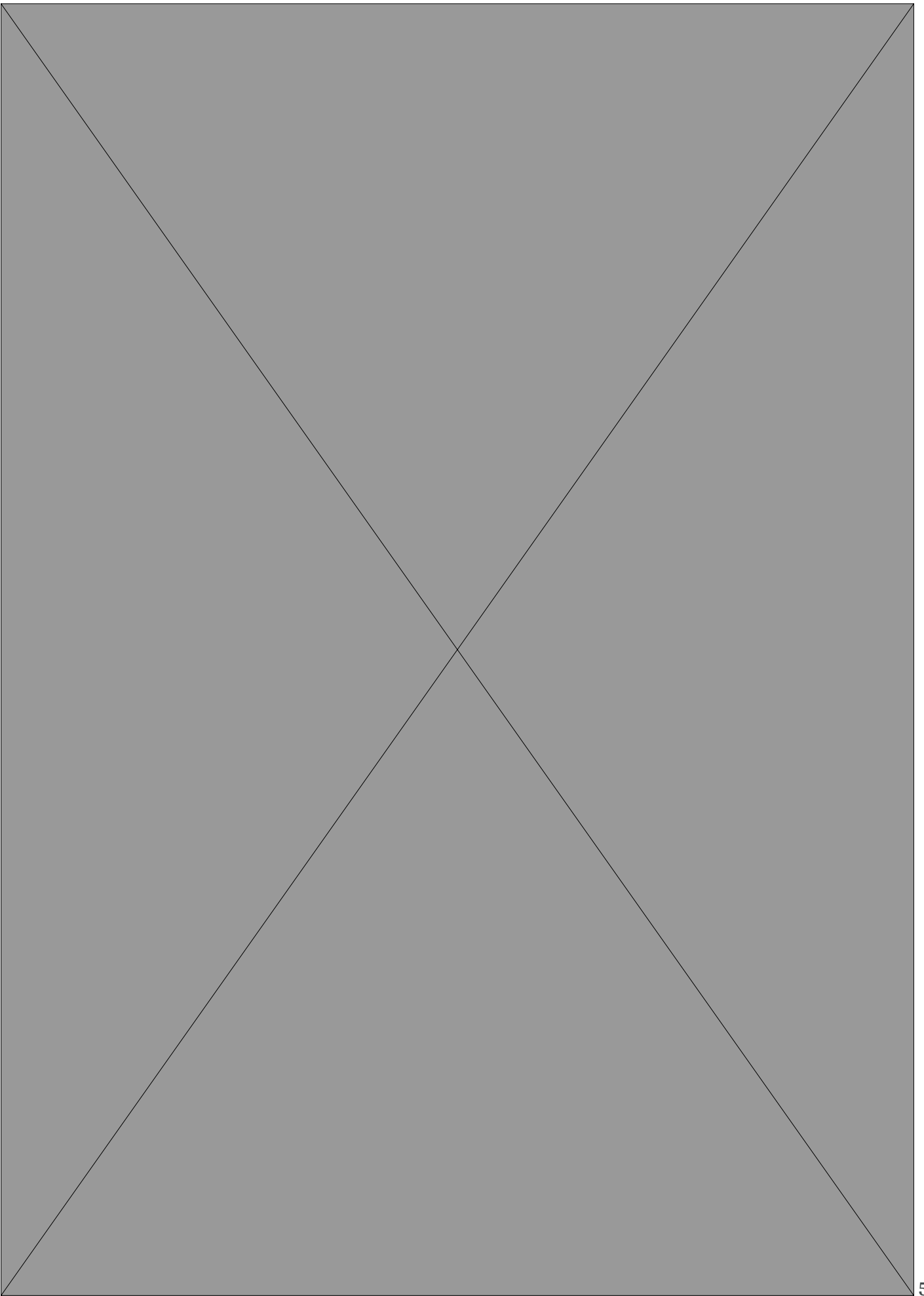
- Ask
- Gjerdrum kommune
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 41% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |



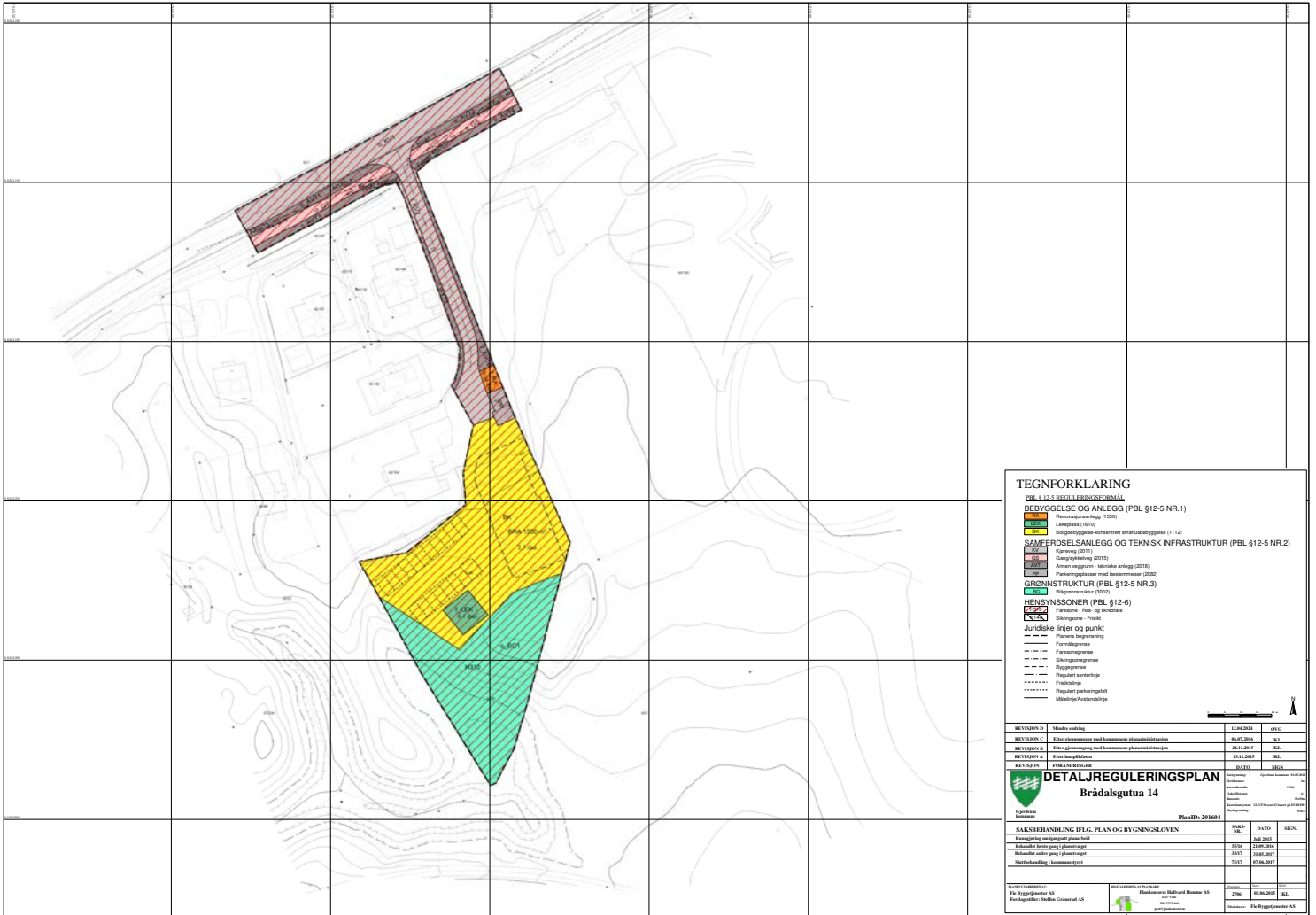
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025











**TEGNFORKLARING**

**PBL § 12-2 REGULERINGSSKEMAL**  
**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**  
 Feltnedslanlegg (100)  
 Feltnedslanlegg (100)  
 Feltnedslanlegg (100)

**SAMEFØRDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)**  
 Bygghydrologisk teknisk anordningsutrustning (112)  
 Kjøleveg (2011)  
 Kjøleveg (2011)  
 Annet veggrunn - tekniske anlegg (2016)  
 Feltnedslanlegg med feltnedslanlegg (2002)

**GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)**  
 Blågrønnstruktur (2002)

**HENSIVNSONER (PBL §12-6)**  
 Fagsoner, Plan- og grense  
 Skiltegrense - Fagse  
 Juridiske trykjer og punkt  
 Planens begrensning  
 Formålsgrense  
 Formålsgrense  
 Skiltegrense  
 Byggingrense  
 Regulert arealstrøpe  
 Formålsgrense  
 Regulert parkeringsplass  
 Målestyrekennetegn

|            |  |            |      |
|------------|--|------------|------|
| REVISJON 0 | Utvalgt utkast                               | 01.11.2017 | 0101 |
| REVISJON 1 | Etter gjennomgang med kommunen planmyndighet | 06.11.2017 | 0102 |
| REVISJON 2 | Etter gjennomgang med kommunen planmyndighet | 21.11.2017 | 0103 |
| REVISJON 3 | Etter utkast                                 | 11.12.2017 | 0104 |
| REVISJON 4 | FORKLENNING                                  | 03.01.2018 | 0105 |

**DETALJREGULERINGSPLAN**  
**Brådalsgutua 14**

PlanID: 201604

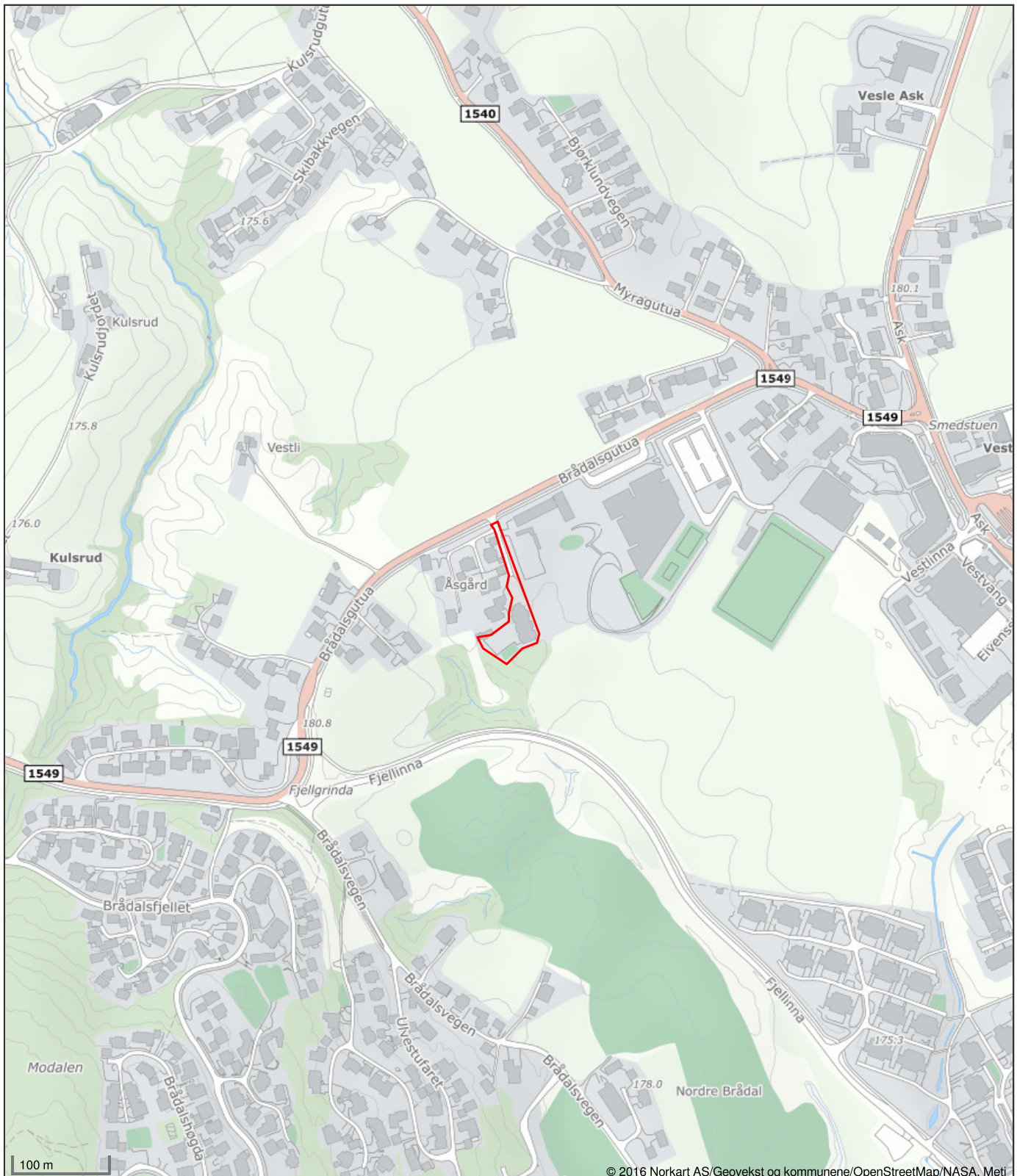
|                   |         |          |      |
|-------------------|---------|----------|------|
| Saksbehandler     | SAKS-22 | 01.11.17 | 0101 |
| Ansvarlig utkast  | SAKS-22 | 06.11.17 | 0102 |
| Revisjon 1 utkast | SAKS-22 | 21.11.17 | 0103 |
| Revisjon 2 utkast | SAKS-22 | 11.12.17 | 0104 |
| Revisjon 3 utkast | SAKS-22 | 03.01.18 | 0105 |

Planlagt av: P. R. Rognmo AS  
 Planlagt av: P. R. Rognmo AS  
 Planlagt av: P. R. Rognmo AS

Planlagt av: P. R. Rognmo AS  
 Planlagt av: P. R. Rognmo AS  
 Planlagt av: P. R. Rognmo AS



# Oversiktskart for eiendom 3230 - 42/86//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Eiendomskart for eiendom 3230 - 42/86//5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet     | ----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgrommiddels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



**GJERDRUM  
KOMMUNE**

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 42/50, 86

Adresse: Brådalsgutua 14

Dato: 02.10.2018

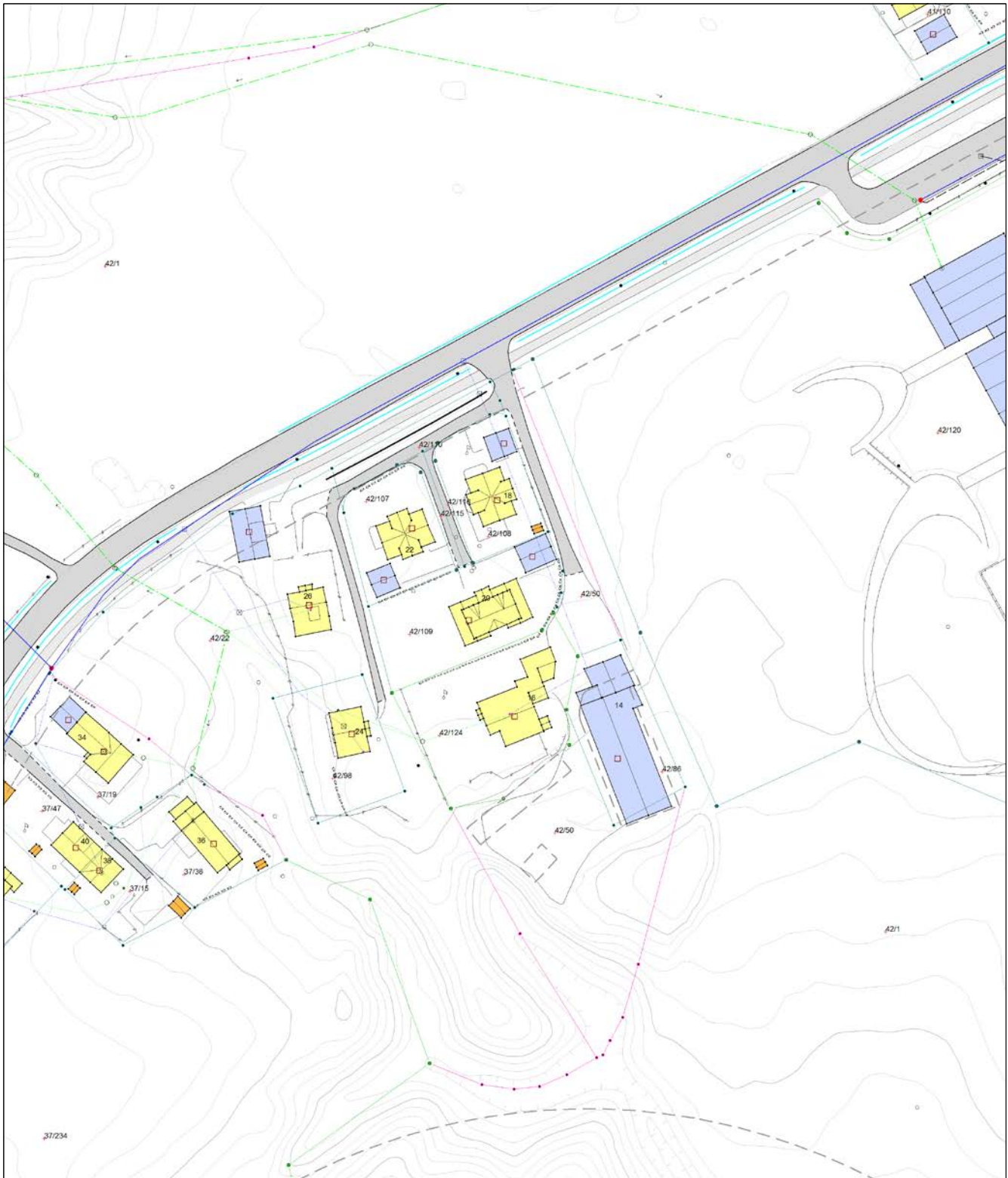
Situasjonskartet viser ikke VA-ledninger. Ta kontakt med virksomhet for Tekniske tjenester for informasjon om VA-ledninger i grunnen.

Kartet viser kun regulerte byggegrenser, og ikke byggegrenser etter annet regelverk.

Gebyr for situasjonskart faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ i Gjerdrum kommune.



Målestokk: 1:1000





**GJERDRUM  
KOMMUNE**

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 42/50, 86

Adresse: Brådalsgutua 14

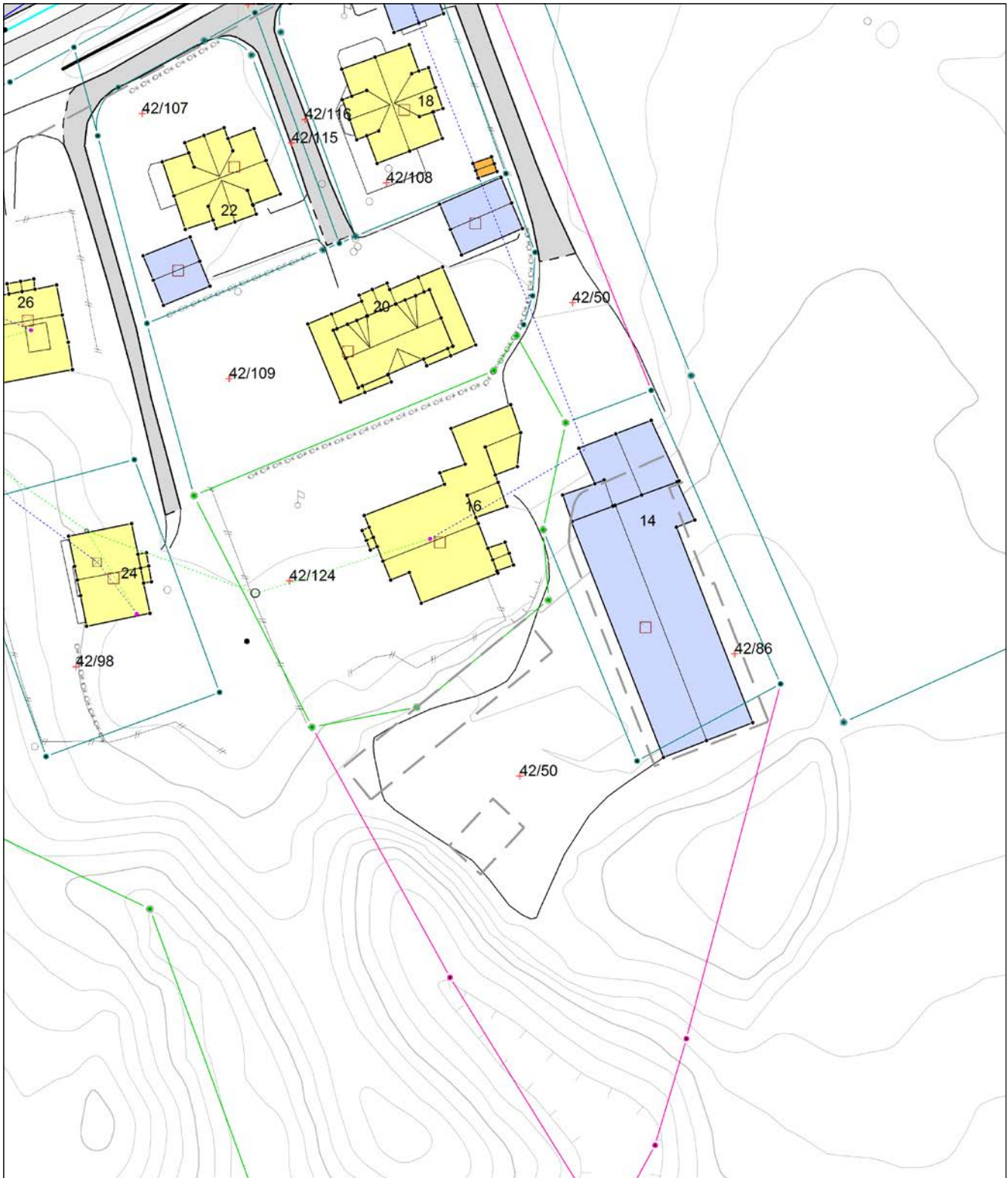
Dato: 02.10.2018



Målestokk: 1:500

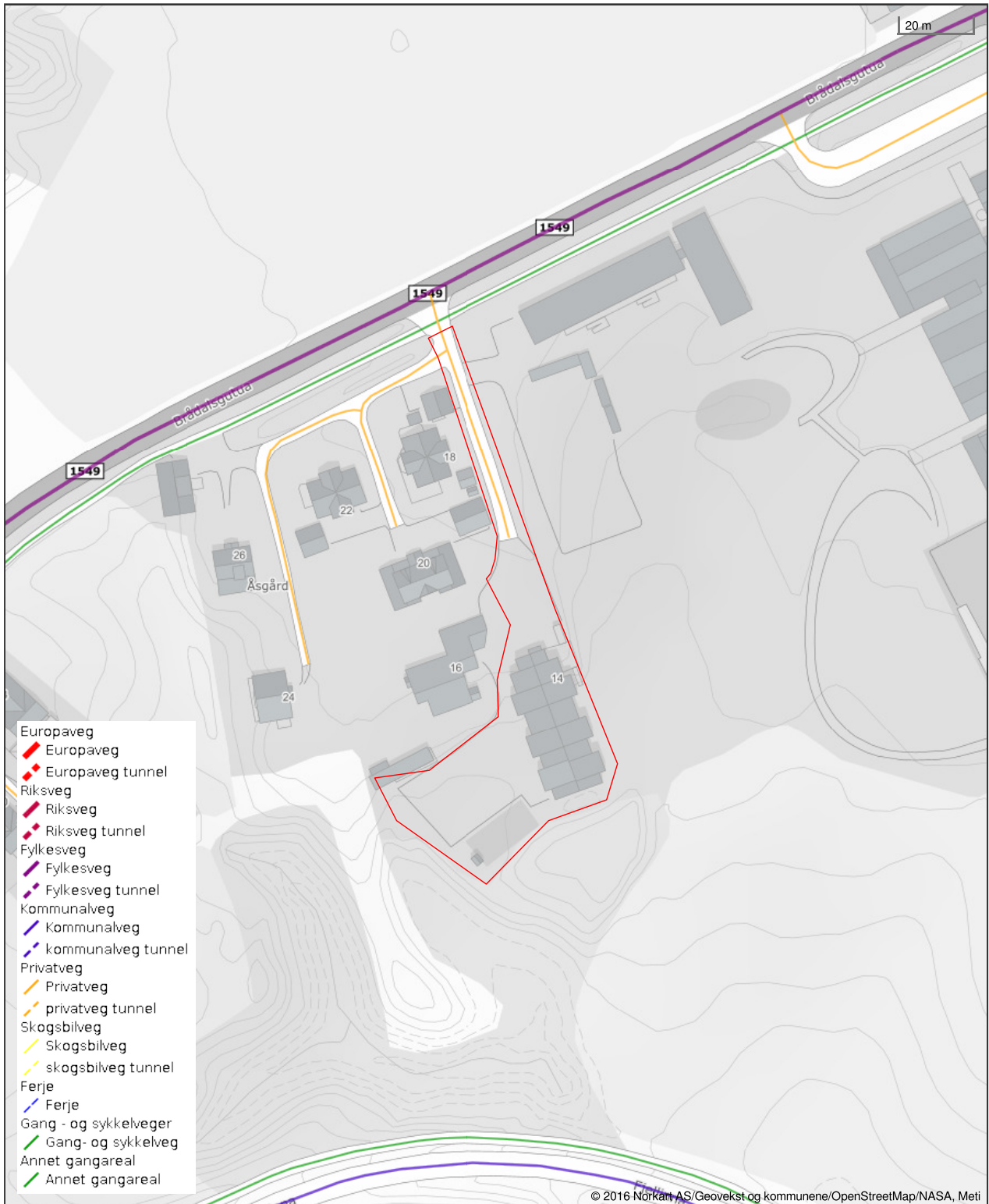


Situasjonskartet viser ikke VA-ledninger. Ta kontakt med virksomhet for Tekniske tjenester for informasjon om VA-ledninger i grunnen.  
Kartet viser kun regulerte byggegrenser, og ikke byggegrenser etter annet regelverk.  
Gebyr for situasjonskart faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ i Gjerdrum kommune.





# Vegstatuskart for eiendom 3230 - 42/86//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



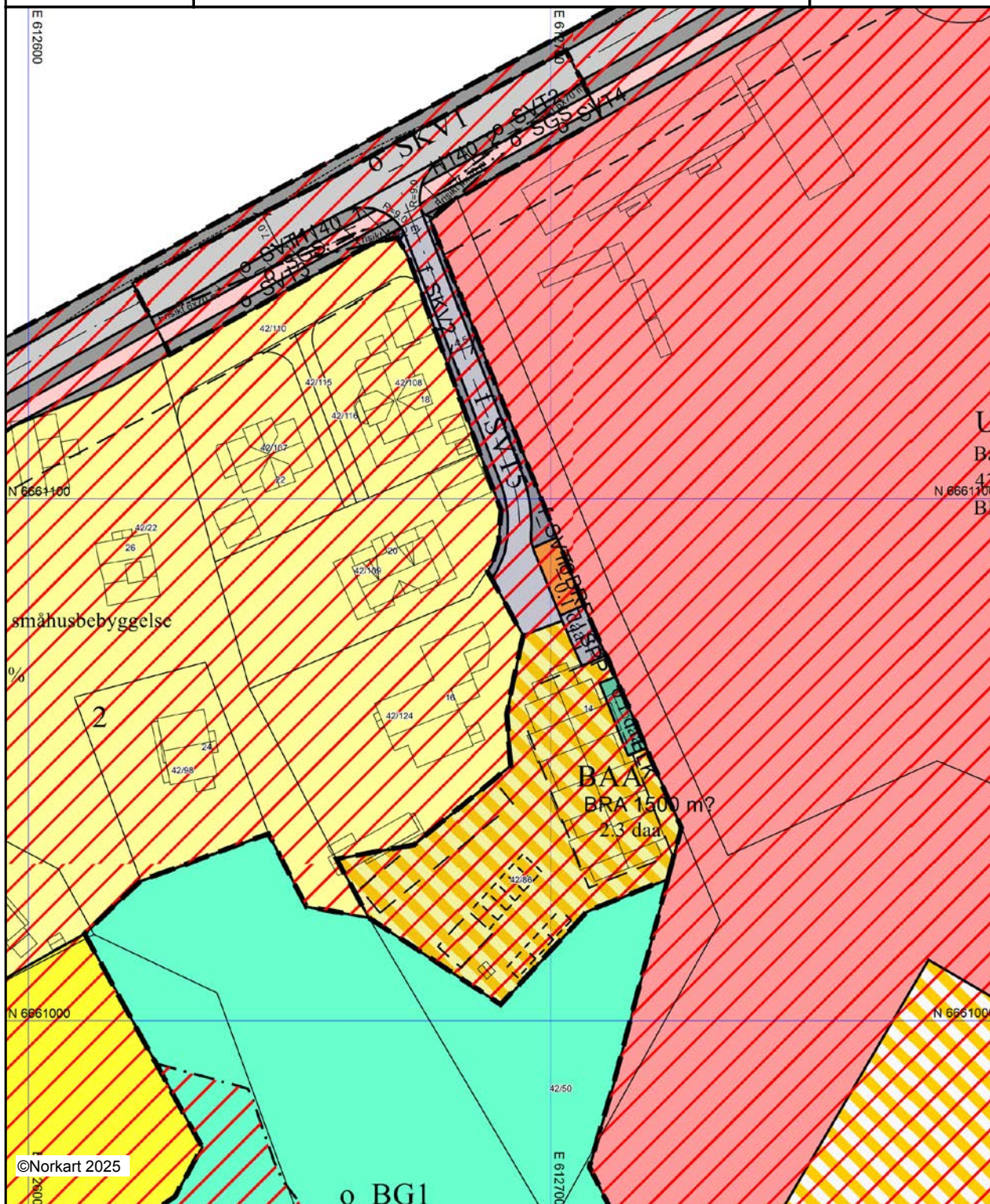
Gjerdrum kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 42/86/0/5  
Adresse: Brådalsgutua 14  
Dato: 27.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Undervisning
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Blågrønnstruktur
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Gjerdrum kommune

# Grunnkart

Eiendom: 42/86/0/5  
Adresse: Brådalsgutua 14  
Dato: 27.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usikker nøyaktighet          | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gjerdrum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 42/86/0/5  
Adresse: Brådalsgutua 14  
Dato: 27.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.



# Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 27.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|                   |                                |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3230                           | <b>Gårdsnr.</b> | 42 | <b>Bruksnr.</b> | 86 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 5 |
| <b>Adresse</b>    | Brådalsgutua 14, 2022 GJERDRUM |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | KP 2012 - 2024  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan 2012 - 2024   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09.05.2012  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 717 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |
|                       | <b>Delareal</b> 3 003 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Ask sentrum<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> krav om reguleringsplan   |
|                       | <b>Delareal</b> 2 286 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende   |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | KP2020-2032                       |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplanens arealdel 2020-2032 |
| <b>Status</b>   | Planforslag                       |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel           |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 201604  |
| <b>Navn</b>           | Detaljregulering for Brådalsgutua 14  |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 07.06.2017  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/256/Reguleringsbestemmelser%20Br%cc3%a5dalsgutua%2014.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/256/Reguleringsbestemmelser%20Br%cc3%a5dalsgutua%2014.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 179 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg  |
|                       | <b>Delareal</b> 70 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Renovasjonsanlegg  |
|                       | <b>Delareal</b> 3 003 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H310<br><b>Faresone</b> Ras- og skredfare   |
|                       | <b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H140_1<br><b>RPSikring</b> Frisikt  |
|                       | <b>Delareal</b> 460 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjøreveg  |
|                       | <b>Delareal</b> 53 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Lekeplass  |
|                       | <b>Delareal</b> 2 188 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål  |
|                       | <b>Delareal</b> 52 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Parkeringsplasser  |

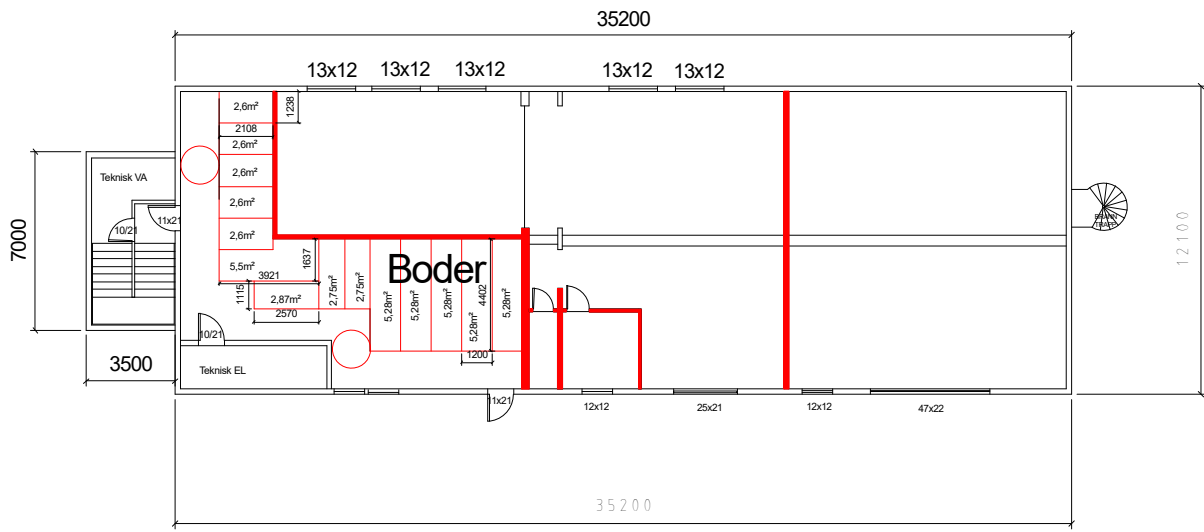
## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202001                            |
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Kulsrud - B4 |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt             |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                  |
| <b>Id</b>       | 201901                            |

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Rognvegen 1     |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan            |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                     |
| <b>Id</b>       | 202403                               |
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Knipliahagen    |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt                |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                     |
| <b>Id</b>       | 201801                               |
| <b>Navn</b>     | Fjellgrinda                          |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan            |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                     |
| <b>Id</b>       | 202405                               |
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Oppvektstjorget |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt                |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                     |

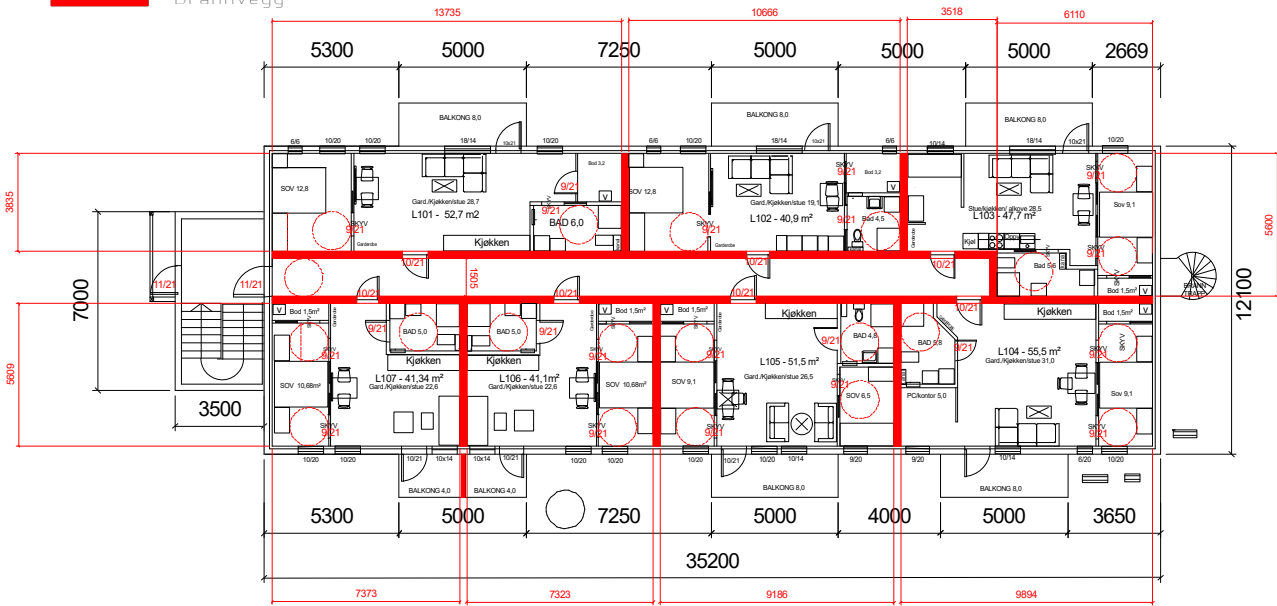
# Plan\_0



|            |  |       |
|------------|--|-------|
|            | BRÅDALSGUTUA 14, 2022 GJERORUM   |       |
| 17.10.2018 | Papirformat A2   | 1:100 |
|            | Tegning: Pire-Arne Strain<br>For: Bygghelse AS<br>Arkitekturovervåring: Sivakvikskikt<br>Lene Serum Oslund |       |

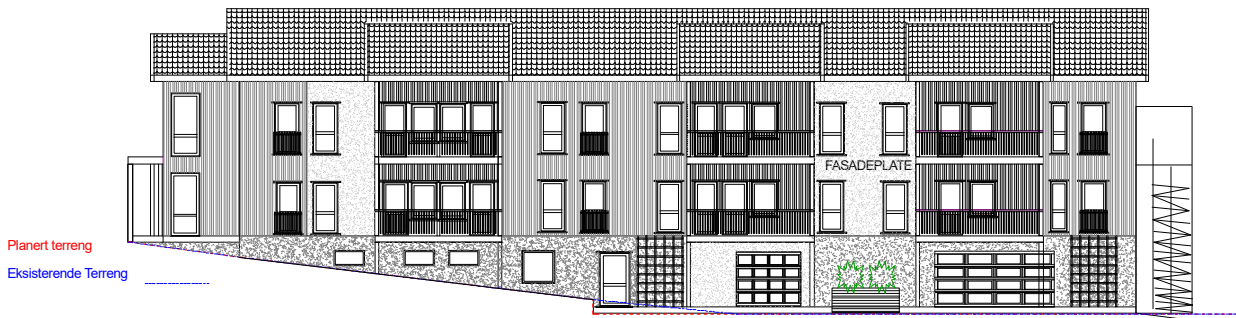
# Plan 1

 Brannvegg

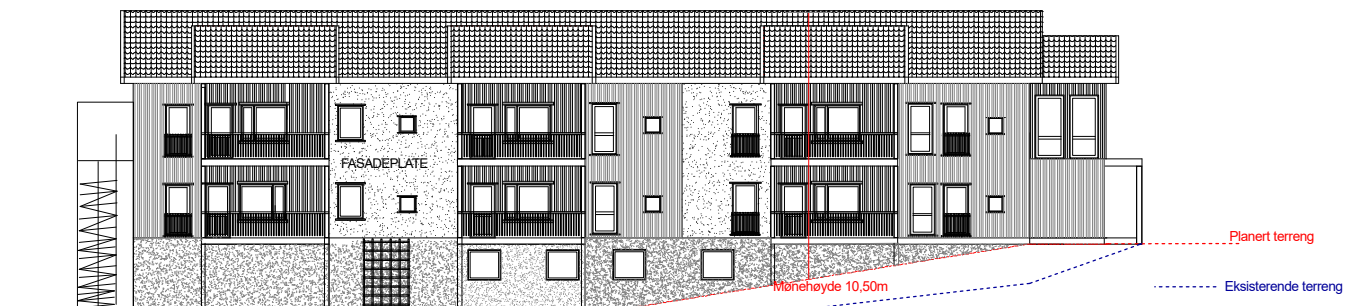


|            |  |       |
|------------|--|-------|
|            | BRÅDALSGUTUA 14, 2022 GJERORUM   |       |
| 17.10.2018 | Papirformat A2   | 1:100 |
|            | Tegner: Per-Arne Strain<br>Prosjektleder: AS<br>Arkitektansvarlig: Sivakalikalet<br>Lene Serum Ostad |       |





Fasade mot vest



Fasade mot øst

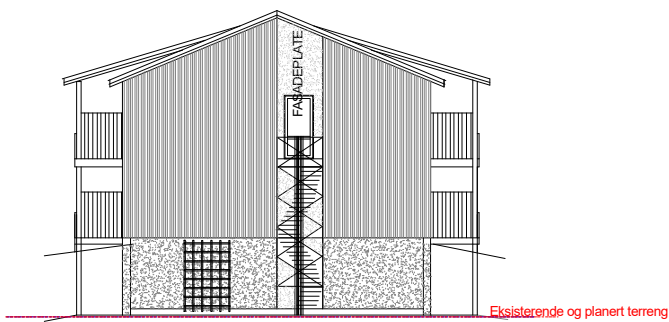
Mønehøyde 12,30m

17741

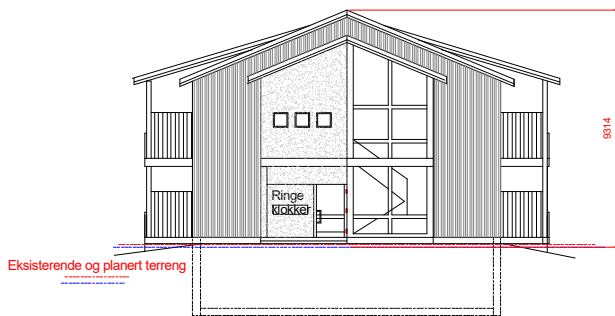
17459

Gjennomsnittelig mønehøyde 11,4m

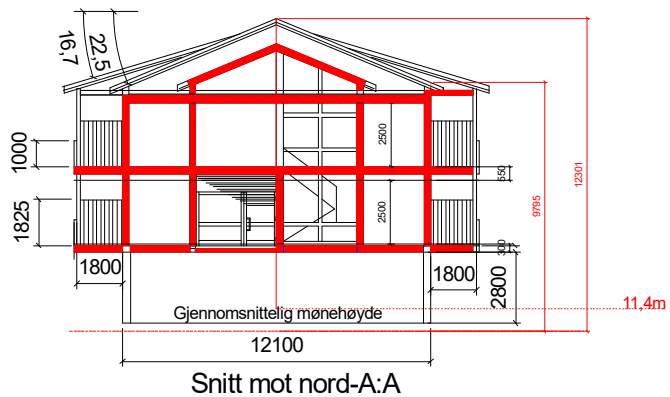
|            |                                 |  |       |
|------------|---------------------------------|--|-------|
|            | BRÅDALSGLUTUA 14, 2022 GJERORUM |  |       |
| 17.10.2018 | Papirformat A2                  |  | 1:100 |
|            |                                 | Tegnet av: Per-Arne Strain<br>Prosjektleder: Ole<br>Arkitektansvarlig: Sivakrishna<br>Lene Serum Ostad |       |



Fasade mot sør



Fasade mot nord



|   |                |  |  |
|---|----------------|--|--|
| BRÅDALSGUTUA 14, 2022 GJERORUM                    |                |  |  |
| 17.10.2018  | Papirformat A2 | 1:100  |  |
| Tegninger: Per Arne Strain<br>Per Sjøvollsmoen AS |                | Arkitektansvarlig: Sivulikke<br>Lene Særum Ostad |  |



# GJERDRUM KOMMUNE

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS  
Surfellinggen 2  
1739 BORGENHAUGEN

Saksnummer  
2018/1038

Deres ref:

Dato:  
26.06.2020

Vedtaksnr.:  
118/20

**Gnr 42/50 og 42/86 - Midlertidig brukstillatelse og vedtak om dispensasjon**  
Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

**Byggested:** Gnr 42/50 og 42/86, Brådalsgutua 14, 2022 Gjerdrum  
**Tiltakshaver:** STEFFEN GRANERUD AS, org. 814052192  
**Ansvarlig søker:** INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS, org. 975950530

**Kommunen godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for riving av deler av eksisterende bygg, oppføring av påbygg og etablering av 14 nye boenheter, mottatt 12.06.2020.**

**Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.5 bokstav f, hva gjelder stabiliserende tiltak i ravinen.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

### Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider det ikke gis midlertidig brukstillatelse for

- Gulvvarme i kjeller, (elektrisk oppvarming midlertidig til ferdigstilling).

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2020.

### Vilkår i den videre prosessen

#### Ferdigstilling

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

| Besøksadresse             | Postadresse      | Telefon  | Bankkonto – kommunen     | Org.nr      | Epost                          |
|---------------------------|------------------|----------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
| Herredshuset              | Gjerdrum kommune | 66106000 | 8601 68 33152            | 864 949 762 | postmottak@gjerdrum.kommune.no |
| Gjerivegen 1              | Postboks 10      |          |                          |             |                                |
| 2022 Gjerdrum             | 2022 Gjerdrum    |          | <b>Bankkonto – skatt</b> |             | <b>Hjemmeside</b>              |
| Åpningstid: 08:00 – 15:30 |                  |          | 6345 06 02347            |             | www.gjerdrum.kommune.no        |

Post adresseres til Gjerdrum kommune – ikke til enkeltpersoner

## **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.5 bokstav f, stabiliserende tiltak i ravinen. Ravinen sør før eiendommen skulle fylle (stabiliserende tiltak) i henhold til geoteknisk notat av 08.02.2016. Ansvarlig søker skriver i sin begrunnelse at ravinefyllingen er avsluttet noen meter for tidlig, og at tiltaket allikevel tilfredsstillende sikkerhetskrav.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 1.5 bokstav f

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### *Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak bestemmelsen om rekkefølgekrav i plan er å styre gjennomføring av ulike tiltak både innenfor og utenfor planområdet, å sikre at gjennomføringen skjer i takt med ønsket bolig- og områdeutvikling i kommunen, og å sikre fornuftig rekkefølge for opparbeidelse av disse tiltak. I dette tilfelle skal rekkefølgekrav sikre at området sør for leilighetsbygget er tilstrekkelig sikret mot ras, og er opparbeidet som grønnstruktur. Ansvarlig søker opplyser at det foreligger et nytt geoteknisk notat fra ansvarlig prosjekterende/ansvarlig kontrollerende av utførelse, at oppfyllingen tilfredsstillende krav til sikkerhet. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

### *Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene*

Oppfylling av siste delen av ravinen er avhengig av tiltak i Fjellgrinda-området. Området er uregulert. Planprosessen er i gang, men kommunen forventer ikke en byggesak i dette området for om et par år. Utvikling av Brådalsgutua 14 medfører etablering av 14 nye leiligheter i kommunen, disse er sentrumsnære og klar til bruk. Leilighetene er beregnet inn i kommunens vekstprognose. Alle andre rekkefølgekrav er oppfylt og tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne gi midlertidig brukstillatelse. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

## **Klageadgang**

Klagefristen er 3 uker. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til [postmottak@gjerdrum.kommune.no](mailto:postmottak@gjerdrum.kommune.no) eller per brev. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

## **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 66106112 eller på e-post [postmottak@gjerdrum.kommune.no](mailto:postmottak@gjerdrum.kommune.no) dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Berit Adriansen  
Virksomhetsleder

Einav Graidy Andreassen  
Fagansvarlig byggesak

*Ekspedert elektronisk uten signatur.*

STEFFEN GRANERUD AS Askhøgda 3A 2022 GJERDRUM



# Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 27.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|                   |                                |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3230                           | <b>Gårdsnr.</b> | 42 | <b>Bruksnr.</b> | 86 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 5 |
| <b>Adresse</b>    | Brådalsgutua 14, 2022 GJERDRUM |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 94 412,96 kr           |
| Renovasjon | 59 220,00 kr           |
| Vann       | 63 984,93 kr           |
| <b>Sum</b> | <b>217 617,89 kr</b>   |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                   | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose   | Fakt. hittil i år |
|------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------|-------------------|
| Ab vann tom 99m2       | 14 stk   | 2 145,00 kr | 1/1   | 0 %        | 30 030,00 kr  | 0,00 kr           |
| Målerleie              | 1 stk    | 550,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 550,00 kr     | 0,00 kr           |
| Akonto vann            | 566 m3   | 35,48 kr    | 1/1   | 0 %        | 20 078,85 kr  | 0,00 kr           |
| Vann etter måler       | 546 m3   | 33,17 kr    | 1/1   | 0 %        | 18 113,55 kr  | 0,00 kr           |
| Fradrag akonto vann    | -973 m3  | 33,17 kr    | 1/1   | 0 %        | -32 279,27 kr | 0,00 kr           |
| Ab kloakk tom 99m2     | 14 stk   | 3 154,00 kr | 1/1   | 0 %        | 44 156,00 kr  | 0,00 kr           |
| Fradrag akonto kloakk  | -973 m3  | 54,63 kr    | 1/1   | 0 %        | -53 150,13 kr | 0,00 kr           |
| Kloakk etter måler     | 546 m3   | 54,63 kr    | 1/1   | 0 %        | 29 825,25 kr  | 0,00 kr           |
| Akonto kloakk          | 566 m3   | 55,05 kr    | 1/1   | 0 %        | 31 158,30 kr  | 0,00 kr           |
| Renovasjon husholdning | 14 stk   | 4 174,00 kr | 1/1   | 0 %        | 58 436,00 kr  | 0,00 kr           |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose   | Fakt. hittil i år |
|------|----------|------------|-------|------------|---------------|-------------------|
|      |          |            |       | Sum        | 146 918,55 kr | 0,00 kr           |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 27.01.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|                   |                                |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3230                           | <b>Gårdsnr.</b> | 42 | <b>Bruksnr.</b> | 86 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 5 |
| <b>Adresse</b>    | Brådalsgutua 14, 2022 GJERDRUM |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 49341938  | 3704  | 17.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 546          |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# GJERDRUM KOMMUNE

STEFFEN GRANERUD AS  
Askhøgda 3A  
2022 GJERDRUM

Saksnummer  
2020/814

Deres ref:

Dato:  
18.05.2020

Vedtaksnr.:  
2/20

**Gnr 42/86 - Vedtak om seksjonering**  
Etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, § 13

## Saksopplysninger

Det vises til innsendt søknad om seksjonering for gnr. 42, bnr. 86, datert 14.04.2020. Søknaden ble mottatt 20.04.2020.

Søknaden omfatter seksjonering av eksisterende bygg, ombygd til boligbygg. Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse til ombyggingen. Boligbygget søkes seksjonert i 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Utearealet er fellesareal.

## Planstatus:

Gjeldende plan for området er detaljregulering for Brådalsgutua 14, vedtatt 07.06.2017. Arealformålet er angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med planen.

## Hjemmelsforhold:

Steffen Granerud AS har hjemmel til eiendommen.

## Vurdering:

Søknaden inneholder nødvendige opplysninger om:

- Eiendommens betegnelse
- De enkelte seksjoners formål
- Sameiebrøk for hver seksjon

Med søknaden følger:

- Vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan for eiendommen
- Plantegninger over bygningens etasjer

Det er bekreftet ved egenerklæring at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

| Besøksadresse             | Postadresse      | Telefon  | Bankkonto – kommunen     | Org.nr      | Epost                          |
|---------------------------|------------------|----------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
| Herredshuset              | Gjerdrum kommune | 66106000 | 8601 68 33152            | 864 949 762 | postmottak@gjerdrum.kommune.no |
| Gjerivegen 1              | Postboks 10      |          |                          |             |                                |
| 2022 Gjerdrum             | 2022 Gjerdrum    |          | <b>Bankkonto – skatt</b> |             | <b>Hjemmeside</b>              |
| Åpningstid: 08:00 – 15:30 |                  |          | 6345 06 02347            |             | www.gjerdrum.kommune.no        |

Post adresseres til Gjerdrum kommune – ikke til enkeltpersoner

Nødvendige vilkår for å gi tillatelse til seksjonering etter eierseksjonsloven § 7 er til stede. Søknaden om seksjonering er i samsvar med § 11.

---

### VEDTAK

I henhold til eierseksjonsloven § 13 gis det tillatelse til seksjonering av gnr. 42, bnr. 86. Avgrensninger av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål, seksjonens nummer og sameiebrøk skal være i samsvar med:

- Søknad om seksjonering, datert 14.04.2020
  - Situasjonsskart (Utomhusplan), datert 18.05.2020
  - Plantegninger over bygningens etasjer, datert 19.03.2019
- 

### Gebyr

For behandling av søknad om seksjonering skal det betales følgende gebyr:

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| D1. Seksjonering av bygg 1 – 4 seksjoner:      | kr. | 24000,- |
| D1. Seksjonering 5 – 16 seksjoner: 12 x 1000,- | kr. | 12000,- |
| D4. Tinglysingsgebyr:                          | kr. | 525,-   |
| SUM:   | kr. | 36525,- |

---

Faktura ettersendes.

### Klageadgang

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til [postmottak@gjerdrum.kommune.no](mailto:postmottak@gjerdrum.kommune.no) eller per brev. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 66 10 61 06 eller på e-post [gunn.bundli@gjerdrum.kommune.no](mailto:gunn.bundli@gjerdrum.kommune.no) dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Berit Adriansen  
Virksomhetsleder

Gunn Bundli  
Avdelingsingeniør

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten signatur.*

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 28.01.25 Side 1 av 2

|                              |                                 |                              |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Br <sup>3</sup> dalsgutua 14 | V <sup>3</sup> r ref.: 2414/5   | Fjdselsdato eier: 12.03.1964 |
| Br <sup>3</sup> dalsgutua 14 | Type: Boligsameie               |                              |
| 2022 GJ ERDRUM               | Eiere: Lena Marie Sjrnum Olstad |                              |
| Organisasjonsnr: 925 772 968 | Seksjonsnr: 5                   |                              |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 4 708

Felleskostnader: Felleskostnader 4 708

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostrnadene.

### 3: Fellesgjeld

|   |   |                                     |   |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 0 | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        |   | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 0 |

### 4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steffen Granerud  
Adresse: Askhgda 3 A  
Postnr/-sted: 2022 GJ ERDRUM  
Telefon: Mob.: 41612635  
E-post: styret.bradalsgutua14@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 28.01.2025

|                               |   |              |   |
|-------------------------------|---|--------------|---|
| Utes <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:              | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                        | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                        | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved sp<sup>3</sup> rsm<sup>3</sup> l om utes<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> p<sup>3</sup> oppgitt riktig utes<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-------|
|               |        | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 2 309 |
| Annen formue: | 59 177 | Utgifter: | 0 |                  |       |

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

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |  |                       |  |
|-------------------------|--|-----------------------|--|
| P <sup>3</sup> lydende: |  | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: 5           |  | Partialobligasjonsnr: |  |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2020  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 42/86 - seksjon:5  
Bygningstype: Lavblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3002.9

### 9: Forsikring

|              |            |           |          |
|--------------|------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 90111915 |
|--------------|------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                                |          |                   |              |
|--------------------------------|----------|-------------------|--------------|
|                                |          | SSBnr:            | H0105        |
| Etasje:                        | 1        | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |
| Heis:                          | Nei      |                   |              |
| Parkeringstype:                | Ingen () |                   |              |
| Systeml <sup>3</sup> s:        | Nei      | Antall rom:       |              |
| Husdyrhold:                    |          | Oppr. antall rom: |              |
| Livsl <sup>3</sup> p standard: | Nei      | Kategori:         | Bolig        |
| Fasiliteter:                   |          |                   |              |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 28.01.25 Side 2 av 2

|                              |                                 |                              |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Br <sup>3</sup> dalsgutua 14 | V <sup>3</sup> r ref.: 2414/5   | Fjdselsdato eier: 12.03.1964 |
| Br <sup>3</sup> dalsgutua 14 | Type: Boligsameie               |                              |
| 2022 GJ ERDRUM               | Eiere: Lena Marie Sjrums Olstad |                              |
| Organisasjonsnr: 925 772 968 |                                 |                              |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

14 boligseksjoner og 2 nN ringseksjoner (lager)

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene

Usbl er ny forretningsfjrer fra 01.01.2023 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021 og 2022. Ta kontakt med eier eller tidligere regnskapsfjrer Leira Regnskap SA

TV/bredb<sup>3</sup> nd leveres av Tveco/Altibox

Hver boligseksjon disponerer egen p-plass utendrs. Gjesteparkering i tillegg

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRÅDALSGUTUA 14 Vedtatt i sameiermøte den.....  
24.09.2020 medhold av lov om eierseksjoner

NAVN OG OPPRETTELSE Sameiets navn er Brådalsgutua 14 og har gårdsnummer [42] og bruksnummer [86] i Gjerdrum kommune. Sameiet vil være et fradelt område fra Gårds- og bruksnummerne 42/50 og 42/86. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato] Sameiet består av 14 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Dette gjelder også parkeringsområdet. Hver seksjon skal ha rett til en eksklusiv parkeringsplass hvor påkobling av strøm til ladning av bil er mulig. Hver seksjon varer for forbruk ved egen strømmåler.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup> Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

1 Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

2 Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## 3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde

bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere BRÅDALSGUTUA 14 / GJERDRUM

3 sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

#### 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Ved salg av seksjonene antas det at månedlig felleskostnad for hver seksjon vil utgjøre kr. 30pr. m2 BRA. Det endelige beløpet blir fastsatt av det nye styret.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader. Ved første gangs salg av leilighetene foreslås det for det nye styret å innkreve fra seksjonseierne kr. 100 pr. m2 BRA til startkapital for sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### 6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Det er en stemme for hver eierseksjon, uavhengig av størrelse på seksjonen. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuen dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd, senest en måned før møtet, varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må være angitt med hovedinnhold i innkallingen for å kunne behandles i sameiermøtet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles: - Konstituering. - Styrets årsberetning. - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. - Valg av styre og styreleder. - Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

BRÅDALSGUTUA 14 / GJERDRUM 5 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- De to nærings/lagerseksjonene kan likevel endre status til boenheter uten sameiemøtets godkjenning. Dette krever omreguleringsgodkjenning fra Gjerdrum kommune. I så fall skal det være mulig for en slik enhet å ha et uteområde/terrasse utenfor sin seksjon på 15 m<sup>2</sup> men ikke lenger ut fra vegglivet enn 3 meter. Se kjøpekontrakt punkt 18.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6 7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og o varamedlemmer. Ett styremedlem bør velges fra lagerseksjonene. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem som er sameiets kasserer, forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets navn.

Styreleder og kasserer skal ha disposisjonsrett til sameiets konti. Styret kan også delegere denne rett til forretningsfører.

7. 3 Styremøter Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Varamedlem har vanlig stemmerett i styret når det



erstatte et fraværende styremedlem. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE BRÅDALSGUTUA 14 / GJERDRUM

7 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. 8 12. FRAVIKELSE Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller



**INNKALLING 2024**

## Brådalsgutua 14

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00  
Gjerdrum Ungdomsskole

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Brådalsgutua 14

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Gjerdrum Ungdomsskole

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Sette ned husleia

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr X ,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Sette ned husleia**

På forrige årsmøte ble det tatt opp at vi ville sette ned månedsleia. Da ble det sagt at det skulle styret se på med usbl høsten 2023 for å se om økonomien var god nok til det. I utgangspunktet var økonomien god nok ved forrige årsmøte, men vi ville vente til høste m.t.p strømregningen som var uforutsigbar da. Nå må det gå å sette ned månedsleia.

**Forslag til vedtak:** Sette ned månedsleia.

**Styrets innstilling:** Anbefalingen fra Usbl var å ikke redusere husleien.

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Steffen Granerud  
Styremedlem, Ove Vidar Birkelund

#### **6.1 Valg av medlemmer**

Møtet velger inn ett styremedlem

**Forslag til vedtak:** NN blir valgt for 2 år

## Arbeidskapital

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap | 276 930          | 0                |
| B. Endring i arbeidskapital                   |                  |                  |
| Resultat                                      | 291 780          | 229 310          |
| Endringer i andre langsiktige poster          | 0                | 47 620           |
| B. Endring arbeidskapital                     | 291 780          | 276 930          |
| C. Arbeidskapital                             | 568 711          | 276 930          |
| Spesifikasjon av arbeidskapital               |                  |                  |
| Omløpsmidler                                  | 578 285          | 331 432          |
| Kortsiktig gjeld                              | -9 574           | -54 501          |
| C Arbeidskapital                              | 568 711          | 276 930          |

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

## Resultatregnskap 2023 Br<sup>3</sup> dalsgutua 14

|                                      | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Leieinntekt                          |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad               | 1    | 780 252          | 686 065          | 801 852          | 803 000          |
| Sum leieinntekt                      |      | 780 252          | 686 065          | 801 852          | 803 000          |
| Andre inntekter                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                      | 2    | 0                | 70               | 0                | 0                |
| Sum annen inntekt                    |      | 0                | 70               | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekt</b>                   |      | <b>780 252</b>   | <b>686 135</b>   | <b>801 852</b>   | <b>803 000</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Ljnnnskostnad                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Ljnnnskostnad                        | 3    | 2 820            | 2 644            | 2 644            | 3 000            |
| Styrehonorar                         | 3    | 20 000           | 18 750           | 18 750           | 20 000           |
| Driftskostnad                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                        |      | 82 365           | 93 668           | 150 000          | 120 000          |
| Kostnad eiendom/lokaler              | 4    | 7 826            | 30 684           | 119 000          | 129 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon        |      | 204 701          | 0                | 200 000          | 221 000          |
| Verktjy, inventar og driftsmateriell | 5    | 1 385            | 0                | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold            | 6    | 9 583            | 28 887           | 39 000           | 40 000           |
| Forretningsfjrrerhonorar             |      | 51 950           | 14 434           | 50 000           | 52 000           |
| Kontorkostnad                        |      | 0                | 348              | 300              | 1 000            |
| TV/bredb <sup>3</sup> nd             |      | 76 846           | 34 930           | 34 930           | 88 000           |
| Kontingenter og gaver                |      | 1 990            | 1 890            | 1 890            | 2 000            |
| Forsikringer                         |      | 45 299           | 34 480           | 36 550           | 47 000           |
| Eiendomsskatt                        |      | 0                | 194 095          | 0                | 0                |
| Andre kostnader                      |      | 1 826            | 2 015            | 0                | 2 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                   |      | <b>506 592</b>   | <b>456 825</b>   | <b>653 064</b>   | <b>725 000</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>273 660</b>   | <b>229 310</b>   | <b>148 788</b>   | <b>78 000</b>    |
| <b>FINANSPOSTER</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                         |      | 18 120           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>-18 120</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>j rsresultat</b>                  |      | <b>291 780</b>   | <b>229 310</b>   | <b>148 788</b>   | <b>78 000</b>    |
| Overfjrt sameiekapital               |      | 291 780          | 229 310          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFdrINGER</b>              |      | <b>291 780</b>   | <b>229 310</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2023 Br<sup>3</sup> dalsgutua 14

|                               | Note | 2023    | 2022    |
|-------------------------------|------|---------|---------|
| <hr/>                         |      |         |         |
| EIENDELER                     |      |         |         |
| Anleggsmidler                 |      |         |         |
|                               |      |         |         |
| Omløpsmidler                  |      |         |         |
| Fordringer                    |      |         |         |
| Restanser felleskostnader     |      | 30 457  | 3 248   |
| Andre kortsiktige fordringer  |      | 615     | 0       |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 42 204  | 48 972  |
| Bankinnskudd og kontanter     |      |         |         |
| Innest <sup>3</sup> ende bank |      | 505 008 | 279 212 |
| Sum omløpsmidler              |      | 578 285 | 331 432 |
| <hr/>                         |      |         |         |
| SUM EIENDELER                 |      | 578 285 | 331 432 |
| <hr/>                         |      |         |         |



## Balanse 2023 Br<sup>3</sup> dalsgutua 14

|                          | Note | 2023    | 2022    |
|--------------------------|------|---------|---------|
| <hr/>                    |      |         |         |
| EGENKAPITAL OG GJELD     |      |         |         |
| Egenkapital              |      |         |         |
| Opptjent egenkapital     |      |         |         |
| Annen egenkapital        |      | 568 711 | 276 930 |
| Sum opptjent egenkapital |      | 568 711 | 276 930 |
| <hr/>                    |      |         |         |
| Sum egenkapital          | 7    | 568 711 | 276 930 |
| <hr/>                    |      |         |         |
| Gjeld                    |      |         |         |
| Kortsiktig gjeld         |      |         |         |
| Leverandørgjeld          |      | 9 573   | 48 449  |
| Skyldig off. myndigheter |      | 1       | 6 052   |
| Sum kortsiktig gjeld     |      | 9 574   | 54 501  |
| <hr/>                    |      |         |         |
| Sum gjeld                |      | 9 574   | 54 501  |
| <hr/>                    |      |         |         |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD |      | 578 285 | 331 432 |
| <hr/>                    |      |         |         |

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

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

\_\_\_\_\_  
Steffen Granerud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ove Vidar Birkelund  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved innnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 32 enheter.

Sameiets eiendommer er oppført på g.nr 42, b.nr 86 i Gjerdrum kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 90111915.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 709 296 | 664 465 |
| 3601 Innbetalte fellesutgifter      | 70 956  | 0       |
| 3602 Leieinntekter Gjerdrum Kommune | 0       | 21 600  |
| Sum                                 | 780 252 | 686 065 |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------|------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0    | 70   |
| Sum                        | 0    | 70   |

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2023   | 2022   |
|---|--------|--------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                           | 2 820  | 0      |
| 5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfrjrer | 0      | 2 644  |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet       | 20 000 | 0      |
| 5331 Styrehonorar forrige f.f.                    | 0      | 18 750 |
| Sum   | 22 820 | 21 394 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup> rsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

|                   | 2023  | 2022   |
|-------------------|-------|--------|
| 6341 Brannalarm   | 7 826 | 4 121  |
| 6361 Fast renhold | 0     | 26 563 |
| Sum               | 7 826 | 30 684 |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                      | 2023  | 2022 |
|----------------------|-------|------|
| 6583 IT-lisensavgift | 1 385 | 0    |
| Sum                  | 1 385 | 0    |

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2023  | 2022   |
|----------------------------------|-------|--------|
| 6601 Vedlikehold bygg            | 0     | 28 887 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 9 583 | 0      |
| Sum                              | 9 583 | 28 887 |

Note 7 - Egenkapital

|                          | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer | Egenkapital<br>per 31.12 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Egenkapital              |                          |           |                          |
| Innskutt egenkapital     |                          |           |                          |
| Opptjent egenkapital     |                          |           |                          |
| ; rets resultat          | 276 930                  | 291 781   | 568 711                  |
| Sum opptjent egenkapital | 276 930                  | 291 781   | 568 711                  |
| Sum egenkapital          | 276 930                  | 291 781   | 568 711                  |

## Resultat og balanse med noter for Brådalsgutua 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Brådalsgutua 14**

|             |                             |            |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder  | Steffen Granerud (sign.)    | 06.05.2024 |
| Styremedlem | Ove Vidar Birkelund (sign.) | 04.05.2024 |

# Årsmelding 2023 - Brådalsgutua 14

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Steffen Granerud  
Styremedlem, Ove Vidar Birkelund

Styret i Brådalsgutua 14 består av ingen kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Brådalsgutua 14 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Brådalsgutua 14 ligger i Gjerdrum kommune, og har organisasjonsnummer 925772968  
Brådalsgutua 14 består av 14 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Brådalsgutua 14 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenumr 90111915. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

**Alt 1** Brådalsgutua 14 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Alt 2** Brådalsgutua 14 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Alt 3** Brådalsgutua 14 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Brådalsgutua 14

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Gjerdrum Ungdomsskole

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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:** Brådalsgutua 14  
2022 GJERDRUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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