

aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

## Iris Therese Asak

**Mobil** 975 98 015

**E-post** iris.asak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 433 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 565,-  
**Selger:** Sunniva Louise Ringstad  
Andreas Larsen

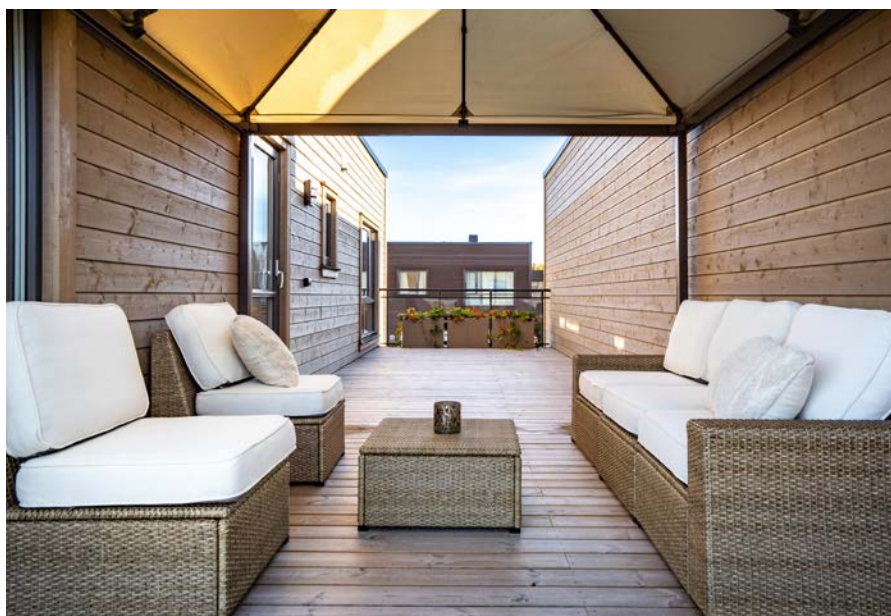
**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 113/139 kvm  
**Tomtstr.:** 129.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 30  
**Snr.** 27  
**Oppdragsnr.:** 1204240148

# Nyere rekkehus med barnevennlig beliggenhet i et hyggelig nabolag. 3 soverom og 2 bad.

Velkommen til Trallegangen 39 - et moderne rekkehus fra 2023 beliggende i et trivelig nabolag i Nannestad. Her bor man tilbaketrukket inne på et rolig og barnevennlig tun, samtidig som det er gangavstand til skoler, barnehager, butikker, rekreasjonsmuligheter og kollektivtilbud.

Rekkehuset som går over 2 plan holder en høy standard med gjennomgående smakfulle material- og fargevalg. Boligen inneholder en luftig og innbydende stue med åpen løsning til et velutstyrt og moderne kjøkken, 2 flislagte bad, 3 romslige soverom, loftstue, stor entré samt en praktisk bod. Parkering gjøres i garasje. Boligen har i tillegg en hyggelig takterrasse på 40 kvm samt en markterrasse og hage med boltreplass for store og små.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	57
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 139 m<sup>2</sup>

TBA: 68 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Kjøkken/stue, Bad, Entré

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Garasje

#### 2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Bad, Kontor/omklingsrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

28 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

129.8 m<sup>2</sup>

## **Beliggenhet**

Trallegangen 39 ligger i et nyetablert og familievennlig boligområde på Bjørkeåsen, like utenfor Nannestad sentrum. Herfra er det kort gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, idrettshall, treningssenter og gode servicetilbud. For et bredere utvalg av fasiliteter er Jessheim sentrum kun en kort kjøretur unna. I nærområdet finnes en moderne ballbinge med kunstgress, lekeplasser, og en nyåpnet svømmehall med vannsklie og tre bassenger, tilknyttet idrettshallen.

Frisbee-entusiaster vil sette pris på nærheten til en av Norges beste frisbeegolfbaner, Nannestad Diskgolfpark, som ligger ved idrettshallen og videregående skole. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass i Bahunvegen, ca. 1,1 km unna. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger kun 11,1 km fra boligen, med hyppige togavganger mot Oslo og andre destinasjoner. Med bil tar det ca. 16 minutter til Gardermoen, 20 minutter til Jessheim, 38 minutter til både Lillestrøm og Strømmen, og rundt 50 minutter til Oslo sentrum.

Barnefamilier vil ha trygg gangvei til både Preståsen barneskole (1,0 km) og Nannestad ungdomsskole (1,7 km), samt enkel tilgang til flere barnehager, hvorav nærmeste er Prestmosen barnehage (850 m). Nannestad videregående skole ligger bare 1,4 km unna, mens Jessheim videregående skole er 16 km fra boligen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi (1,5 km) eller Rema 1000 (1,4 km). I tillegg finner du Nannestad Torg med blant annet frisør, vinmonopol og blomsterbutikk, og kun 20 minutter unna ligger Jessheim Storsenter med sine 145 butikker og serveringssteder.

Nannestad byr på flotte turmuligheter året rundt, inkludert tur- og skiløyper i Romeriksåsen. Fra boligen er det kort vei til marka, med turstier om sommeren og opplyste skiløyper om vinteren. Her finnes også gapahuker for familieturer og lek, samt akebakker og nærliggende skianlegg i Maura, bare en kort kjøretur unna.

## **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **UTVENDIG**

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.

Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2022.

Utgang fra stue/kjøkken til platting med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>.

Utgang fra tv-stue/soverom til en takterrasse på ca 40m<sup>2</sup>.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

### **INNVENDIG**

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

## **Innhold**

1.etg: Entré, kjøkken, stue, bad

2.etg: Gang, loftstue, 3 soverom, bad, bod

## **Standard**

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Takteking

- Tak som er tekket med takpapp. Er ikke inspisert da stige er for kort. Anbefaler nærmere undersøkelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG1 -

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er observert noe tørkesprekker i panel på takterrasedelen.

### **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**

Integrerte hvitevarer følger boligen, frittstående hvitevarer kan selger ta med seg, inkludert vaskemaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor TV/Internett - inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering gjøres i garasje med elbil-lader og på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

### **Polisenummer**

2911964-1.1

### **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 aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

### Info strømforbruk

ca. 1000kr pr mnd. i snittkostnad, inkl. lading av elbil.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 072

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Info formuesverdi

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



**Andre utgifter**

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

**Tilbud 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**

1376/71573

**Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, grunnpakke tv- og internett, forretningsførsel og revisjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 565

**Andel fellesformue**

Kr 9 326

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Bjørkåsen Bk 1 Boligsameie 2

**Organisasjonsnummer**

929772245

**Om sameiet**

Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer pr. 27.10.2023
- Avviks håndteringer i forhold til fellesarealer
- Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
- Oppdateringer av vedtekter
- Budsjettering
- Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
- Dugnad
- Renovasjon
- Sommerfest
- Telenor TV-internett
- Gatelys/lekeplasser
- Bori Hva er nytt
- Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
- Internett/sosiale medier

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Det foreligger ikke husordensregler p.t.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 30, seksjonsnummer 27 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/151/30/27:

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:27

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune  
Org.nr: 964 950 202  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om samme rett til senere fradelte tomter fra bnr. 28  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune  
Org.nr: 964 950 202  
Bestemmelse om felles privat ledningsnett  
Bestemmelse om samme rett og plikt til senere fradelte tomter fra bnr. 28  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343436 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Nannestad Kommune  
Org.nr: 964 950 202  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 416086 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune  
Org.nr: 964 950 202  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar: Pliktig medlemskap i velforeningen omfatter alle boenheter som etableres på tjenende eiendommer innenfor planområdet for reguleringsplanen for Bjørkåsen, felt B1 til B8.

14.06.2021 - Dokumentnr: 707195 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 359772 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1376/71573

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehus, kjedehus og småhus i Trallevegen 35, 29, 41, 44 og 47 datert 04.05.2023. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Ferdigattest må begjæres når resterende boliger på B1 og utomhusplan er utført, frist 21.12.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen arealdel 2018-2035.

Eiendommen følger reguleringsplan "Bjørkåsen" med id: 07-01.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

5 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

133 740 (Omkostninger totalt)

144 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 433 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 444 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 446 940 (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 133 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no  
Tlf: 975 98 015

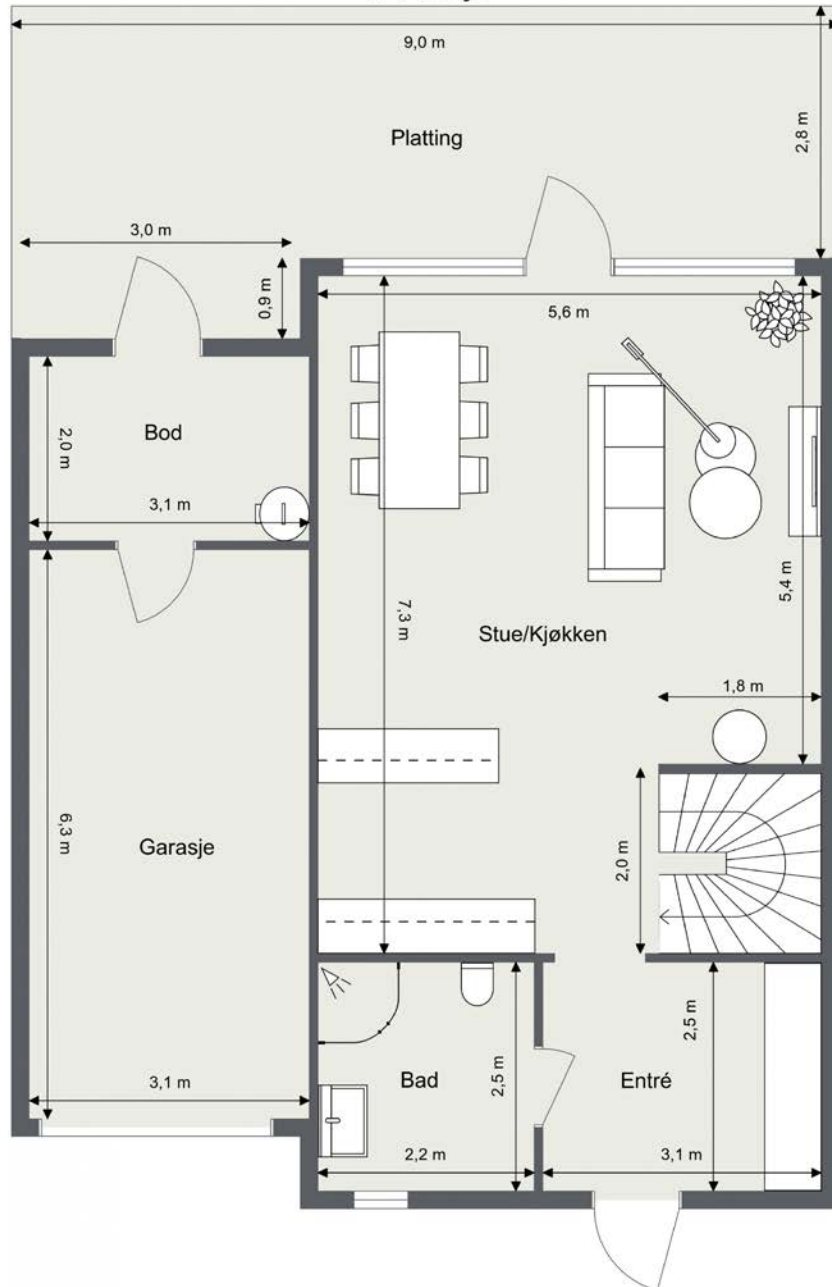
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**

04.10.2024

# Trallegangen 39 2030 Nannestad

## 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



ENTRÉ

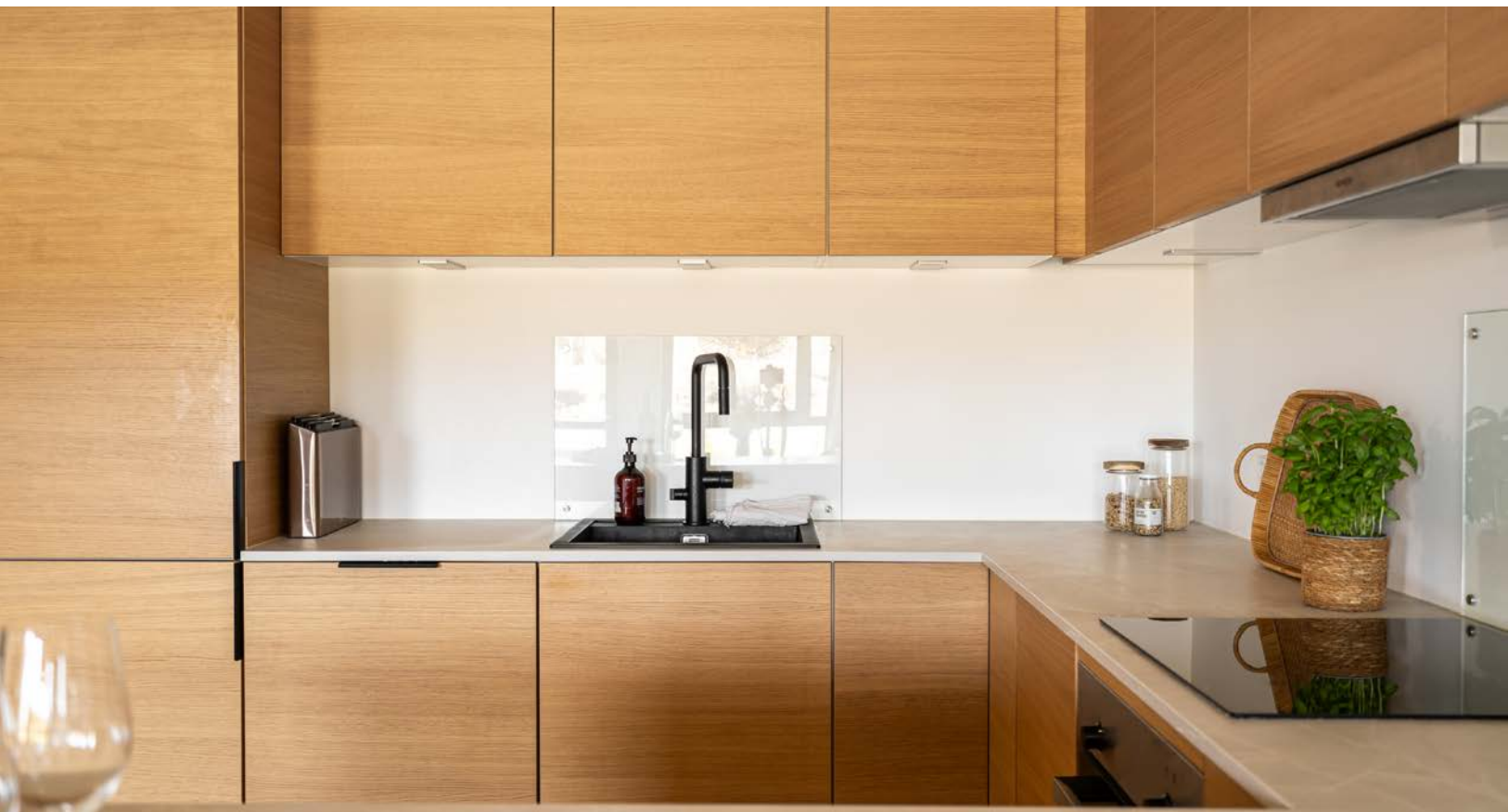


# KJØKKEN





Her kan man samle familie og venner til sosiale sammenkomster.



Innredningen har integrert kombiskap, koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

STUE

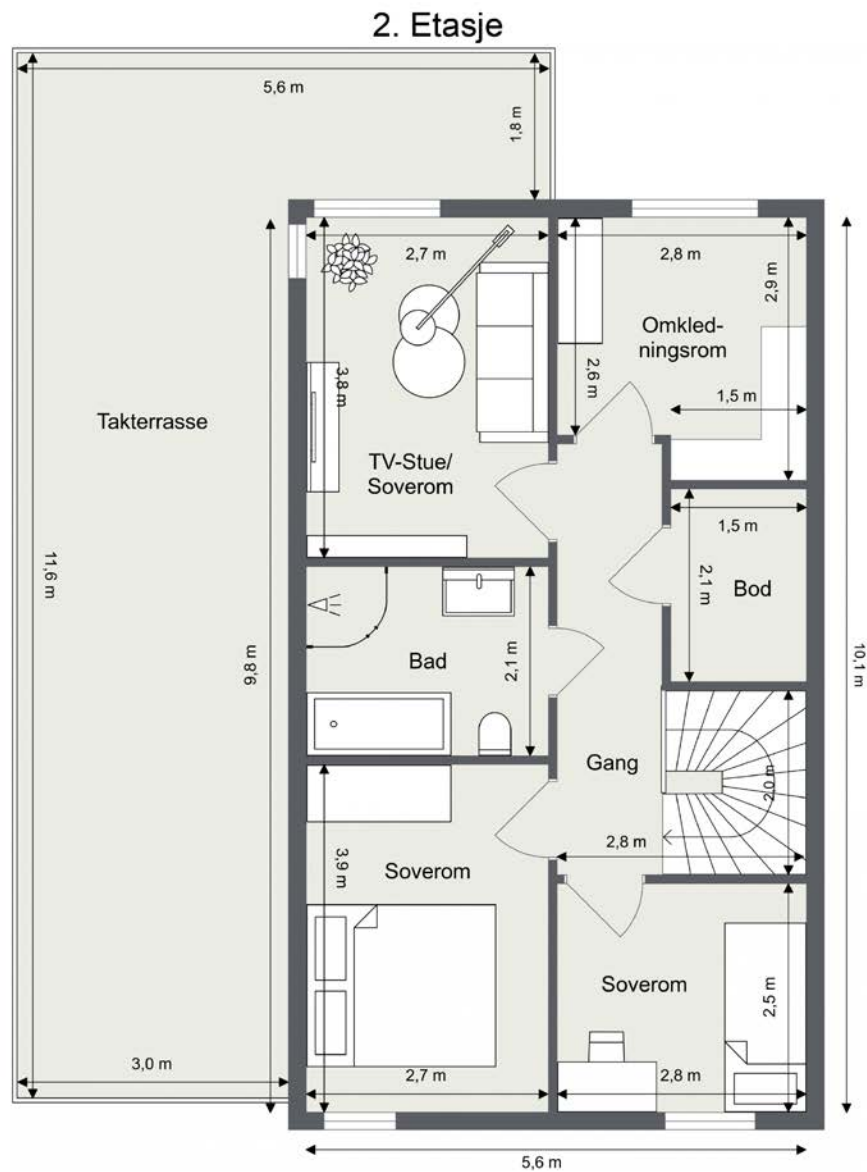




BAD



## Trallegangen 39 2030 Nannestad



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

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

# LOFTSTUE





3 SOVEROM

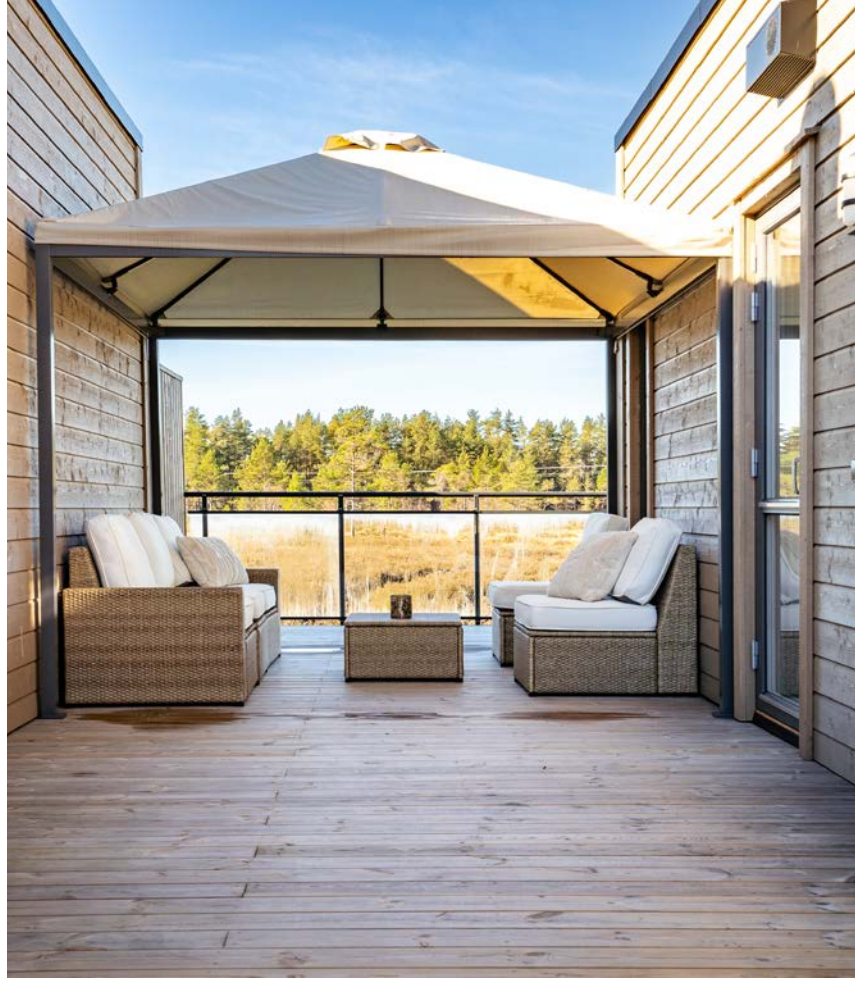




BAD



# TAKTERRASSE



TERRASSE



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Trallegangen 39

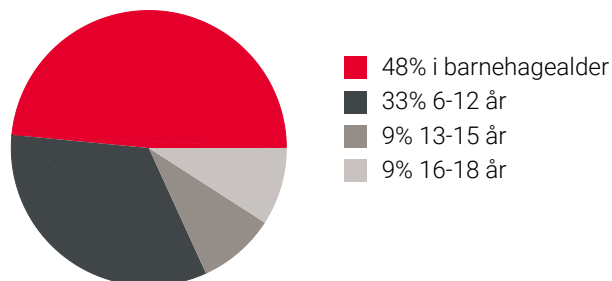
## Offentlig transport

🚏 Bhusvegen	13 min 🚶
Linje 410, 413, 420, 446	1 km
🚏 Oslo lufthavn stasjon	15 min 🚗
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	11.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	15 min 🚗

## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
335 elever, 19 klasser	0.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
599 elever, 22 klasser	1.6 km
Nannestad videregående skole	20 min 🚶
950 elever	1.5 km

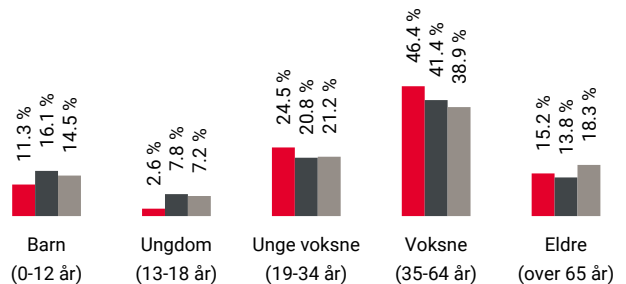
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Bjørke	153	70
🏠 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
86 barn	0.7 km
Midtbygda barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
112 barn	0.8 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
85 barn	4 km

## Dagligvare

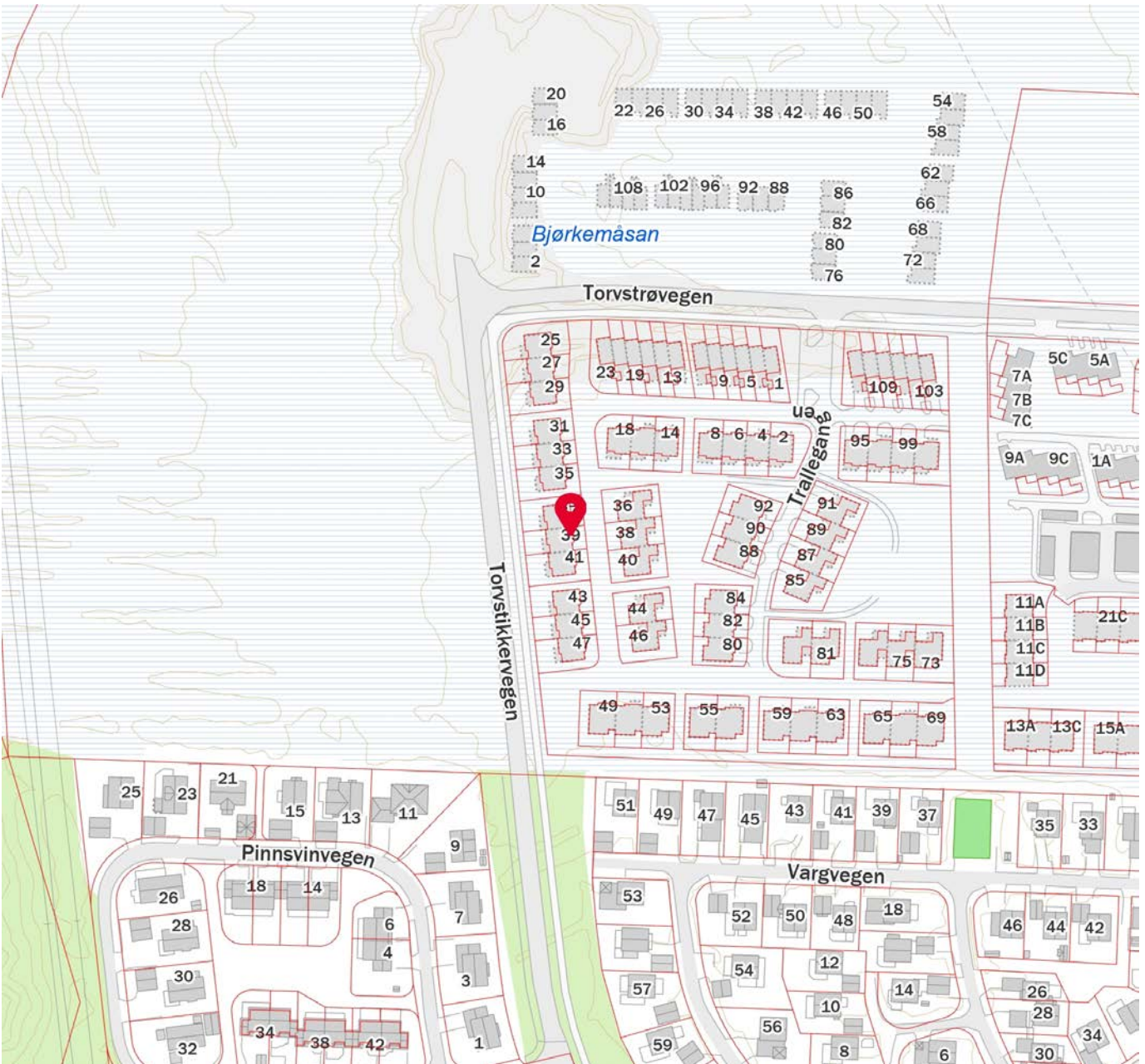
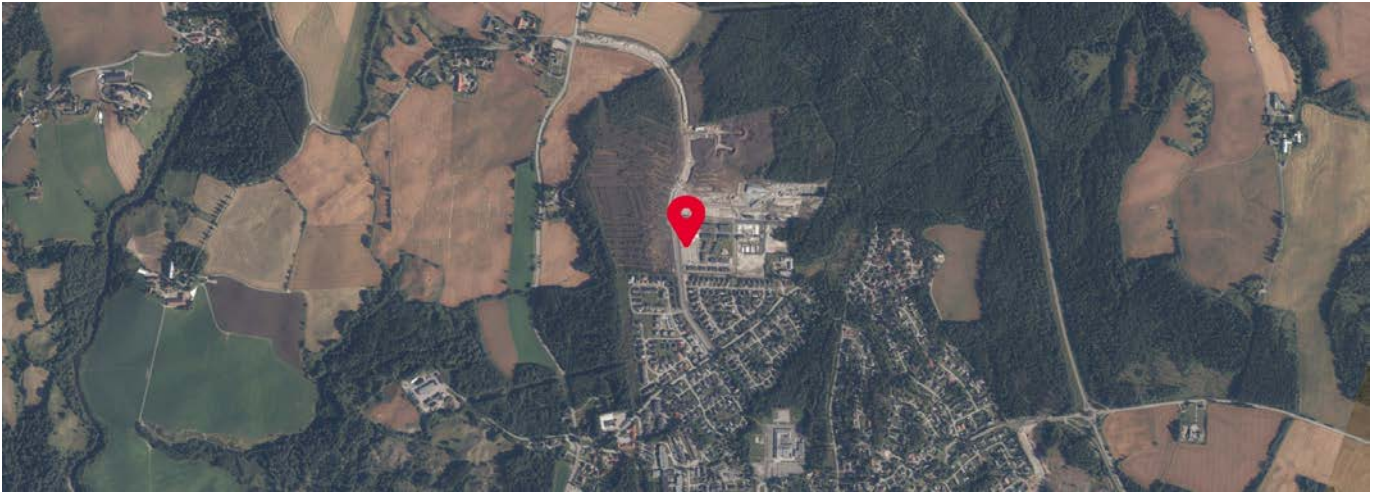
Rema 1000 Nannestad	18 min 🚶
Post i butikk	1.3 km
Kiwi Nannestad	19 min 🚶
PostNord	1.4 km

## Sport

🏀 Prestmosen Nord - ballbinge	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏊 Preståsen skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.9 km
🏊 EVO Nannestad	18 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	19 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede

 Trallegangen 39, 2030 NANNESTAD

 NANNESTAD kommune

 # gnr. 151, bnr. 30, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 13907-2675

Referansenummer: RY1198

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig i kjede som er bygget i 2023.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inn klima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen.

### Enebolig i kjede - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig i kjede med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2022.

Utgang fra stue/kjøkken til platting med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>.

Utgang fra tv-stue/soverom til en takterrasse på ca 40m<sup>2</sup>.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad 2. etasje

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

##### Bad 1. etasje

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

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

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Rørøpplagg er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

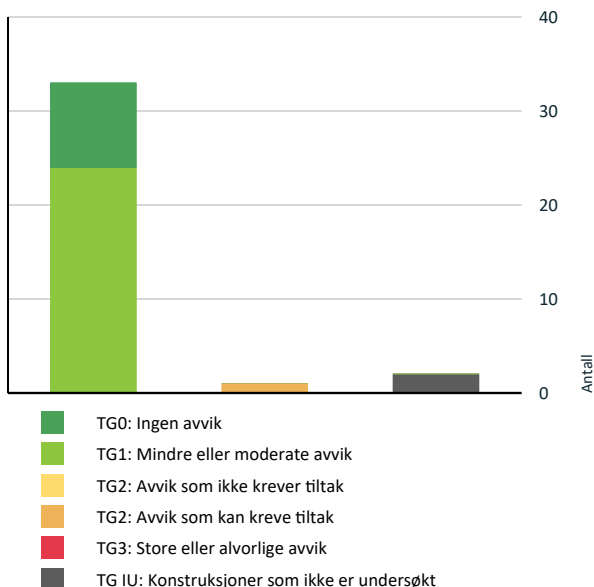
[Gå til side](#)

### Enebolig i kjede

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig i kjede

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

**!** Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG I KJEDE

### Byggeår

2023

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Enebolig i kjede med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

### ⓘ TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er tekket med takpapp. Er ikke inspisert da stige er for kort. Anbefaler nærmere undersøkelse.

### ⓘ TG 0 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

### ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe tørkesprekker i panel på takterrasedelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

## TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

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

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 0 Dører

En malt ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2022.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til platting med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>.

Utgang fra tv-stue/soverom til en takterrasse på ca 40m<sup>2</sup>.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

## Andre utvendige forhold

Garasje utført med støpt dekke/asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein/takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasjen er kun en enkel visuell vurdering og ikke TG satt. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

# Tilstandsrapport

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

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

## 1 TG 1 Radon

Midlertidig brukstillatelse fra Plan- og bygningsetaten er fremvist på saksinnsyn. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen med stålrør.  
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Normal funksjon på døren.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

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

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Forhold under badekar ikke vurdert.

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

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Forhold under badekar ikke vurdert. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt badekar. Det er tilkoblet et vannklosett.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tv-stue/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

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

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

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

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

## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

## TG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og entre samt fyring med ved.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

## Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Sæther Elektrokonsult AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen. Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke/asfaltert dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein/takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasjen er kun en enkel visuell vurdering og ikke TG satt. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

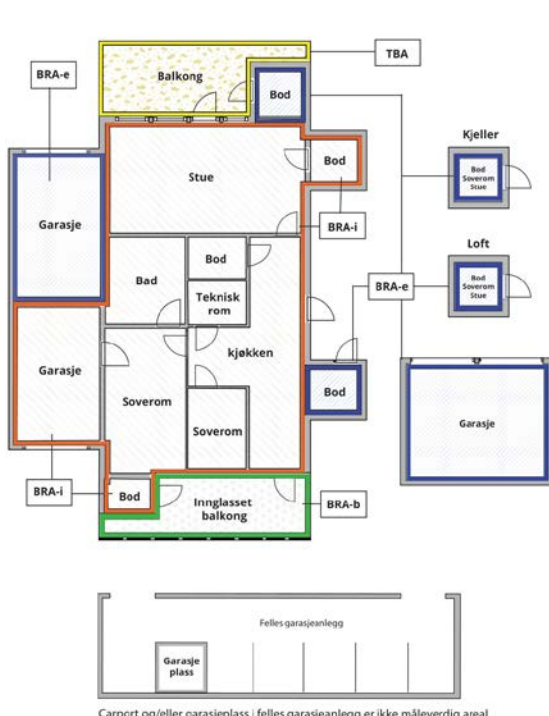
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig i kjede

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	56			56	40
1. Etasje	57			57	28
Garasje		26		26	
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>26</b>			<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>139</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad , Kontor/omkledningsrom, Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom/ tv-stue, Bod		
1. Etasje	Kjøkken/stue , Bad , Entré		
Garasje		Garasje , Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp

mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Garasje

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig i kjede	110	29
Garasje	0	0

### Kommentar

Enebolig i kjede

Garasje og bod med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Sunniva Louise Ringstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	151	30		27	129.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trallegangen 39

### Hjemmelshaver

Larsen Andreas, Ringstad Sunniva Louise

### Eierandel

1376 / 71573

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde i Nannestad kommune, med nærhet til skoler for alle alderstrinn, barnehager med god dekning, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, flott idrettsanlegg, idrettshall, treningssenter og bibliotek m.m.

Området har lysløyper som kjøres opp for skiløyper om vinteren. Nannestad IL har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. Det er få min kjøring til Nannestad skisenter Åsli, Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Eiendommen har også nærhet til flotte turområder. Det er ca. 15-20 min med bil til Romeriksåsen som har lysløype, skiløyper, samt gode bær- og soppområder. Marka har også flere vann med muligheter for bading og fiske. En populær badeplass er Lima.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 129,80 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse	04.05.2023	Foreliger midl brukstillatelse fra Nannestad Kommune	Fremvist		Nei
Megler	23.09.2024	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger	03.03.2021		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Sæther Elektrokonsult AS Ikke dato stemplet.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.09.2024	Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eier	02.10.2024	Under befarung	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ry1198>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240148	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Andreas Larsen	Sunniva Louise Ringstad
<b>Gateadresse</b>	
Trallegangen 39	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240148

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1204240148

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Larsen	239cfb6e01aeca74e3276fba 35095bc4db7a3903	17.09.2024 16:20:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

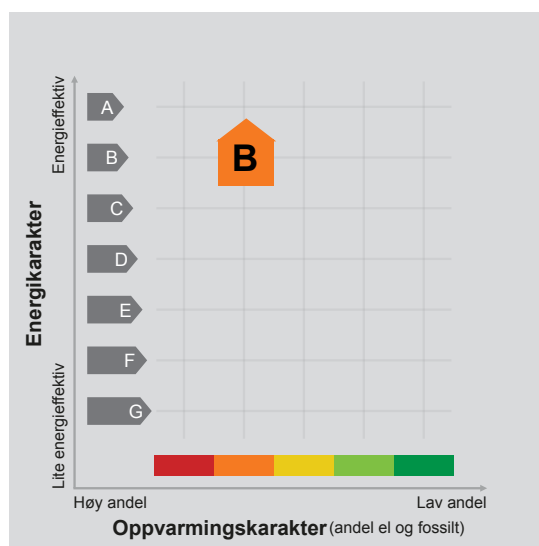
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Ringstad	6072669838b4d9331a39f3 4d1eb2543bf9ab026b	17.09.2024 15:17:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240148

- 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	Trallegangen 39
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	27
Festenummer	—
Bygningsnummer	300731023
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4cc9552d-d25f-4173-801e-650c22ed0193
Dato	18.04.2023
Innmeldt av	Bakke AS v/ DAG-EINAR HELLERUD



**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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

 <b>NANNESTAD KOMMUNE</b>	<b>Midlertidig brukstillatelse</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	<b>JplID:</b> 23/14813				
<b>Ansvarlig søker:</b> Bakke AS Finstadhagan 17 1930 AURSKOG		<b>Tiltakshaver:</b> Bjørkeåsen Eiendom AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG			
<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2</b>					
<b>Adresse:</b> Trallevegen 35, 39, 41, 44 og 47		<b>Gårdsnr.</b> 151	<b>Bruksnr.</b> 30	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakets/byggets art:</b> Rekkehus, kjedehus og småhus					
<b>Vedtaksdato</b>	<b>SaksID</b>	<b>Delegert saksnr</b>			
04.05.2023	20/43636	23/119			
<b>Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse</b>		18.04.2023			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket					
<input checked="" type="checkbox"/> Følgende del av tiltaket      Trallevegen 35, 39, 41, 44 og 47					
<b>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.</b>				<b>Må utføres innen:</b>	
Resterende boliger på B1 og utomhusplan				21.12.2024	
<b>Merknader:</b>					
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Stempel/underskrift</b>			
Nannestad	04.05.2023	Dilan Arulnesan byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	151	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	27
<b>Adresse</b>	Trallegangen 39, 2030 NANNESTAD								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	11 827 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig	
	<b>Områdenavn</b>	B16	
	<b>Delareal</b>	13 062 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	1 233 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Grønnstruktur (utgått),Framtidig	
	<b>Områdenavn</b>	B18	



## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** KP2023-2040

---

**Navn**

---

**Status**

---

**Plantype**

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** 07-01

---

**Navn** Bjørkeåsen

---

**Plantype** Eldre reguleringsplan

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 26.11.2007

---

**Bestemmelser** - [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/07-01/Dokumenter/07-01-E1\\_Reguleringsbestemmelser.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/07-01/Dokumenter/07-01-E1_Reguleringsbestemmelser.pdf)

---

**Delarealer**

- Delareal** 13 062 m<sup>2</sup>
- Formål** Boligbebyggelse
- Feltnavn** B1



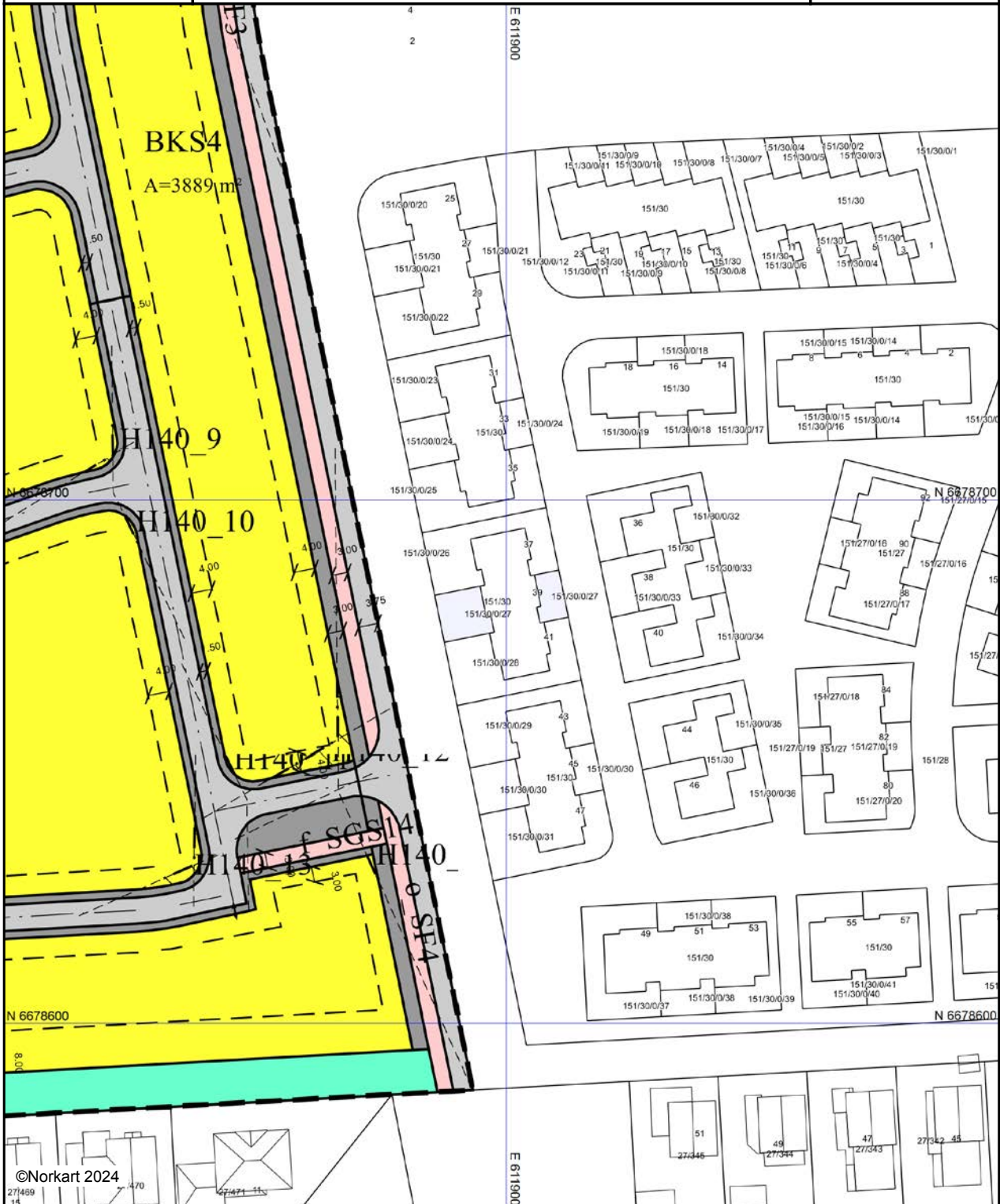
Nannestad kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 151/30/0/27  
Adresse: Trallegangen 39  
Utskriftsdato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Blågrønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	151	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	27
<b>Adresse</b>	Trallegangen 39, 2030 NANNESTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 147,50 kr
Feiing	260,00 kr
Renovasjon	2 433,25 kr
Vann	2 704,16 kr
<b>Sum</b>	<b>9 544,91 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	1 562,00 kr
Feiegebyr per pipeløp	1 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	314,00 kr	209,34 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp	1 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	156,00 kr	104,00 kr
Restavfall 5 m3 avfallsbrønn	3 Stk.	63 718,00 kr	1/72	0 %	2 654,91 kr	1 769,95 kr
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	2 063,00 kr	1 375,33 kr
Avløp målt forbruk	99 m3	27,73 kr	1/1	0 %	2 744,78 kr	2 744,78 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-100 m3	27,73 kr	1/1	0 %	-2 772,50 kr	-2 772,50 kr
Avløpsgebyr à konto	164 m3	46,40 kr	1/1	0 %	7 609,60 kr	5 073,07 kr
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	875,33 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann målt forbruk	99 m3	15,22 kr	1/1	0 %	1 507,27 kr	1 507,27 kr
Vannmålerleie	1 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	254,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-100 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-1 522,50 kr	-1 522,50 kr
Vanngebyr á konto	164 m3	20,00 kr	1/1	0 %	3 280,00 kr	2 186,67 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 071,56 kr</b>	<b>13 366,74 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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.

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.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	129.8
Etablert dato	01.04.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.01.2024	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1376/71573		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	151/30, 151/30/0/1, 151/30/0/2, 151/30/0/3, 151/30/0/4, 151/30/0/5, 151/30/0/6, 151/30/0/7, 151/30/0/8, 151/30/0/9, 151/30/0/10, 151/30/0/11, 151/30/0/12, 151/30/0/13, 151/30/0/14, 151/30/0/15, 151/30/0/16, 151/30/0/17, 151/30/0/18, 151/30/0/19, 151/30/0/20, 151/30/0/21, 151/30/0/22, 151/30/0/23, 151/30/0/24, 151/30/0/25, 151/30/0/26, 151/30/0/27, 151/30/0/28, 151/30/0/29, 151/30/0/30, 151/30/0/31, 151/30/0/32, 151/30/0/33, 151/30/0/34, 151/30/0/35, 151/30/0/36, 151/30/0/37, 151/30/0/38, 151/30/0/39, 151/30/0/40, 151/30/0/41, 151/30/0/42, 151/30/0/43, 151/30/0/44, 151/30/0/45, 151/30/0/46, 151/30/0/47, 151/30/0/48, 151/30/0/49, 151/30/0/50, 151/30/0/51, 151/30/0/52
Seksjonering Seksjonering	07.03.2022 30.03.2022	2022/920	Tinglyst 05.04.2022	151/30 (-8218,3), 151/30/0/1 (160,8), 151/30/0/2 (97,7), 151/30/0/3 (102,4), 151/30/0/4 (94,9), 151/30/0/5 (98,1), 151/30/0/6 (159,3), 151/30/0/7 (162,3), 151/30/0/8 (98,9), 151/30/0/9 (100), 151/30/0/10 (96,9), 151/30/0/11 (97,7), 151/30/0/12 (188,2), 151/30/0/13 (204,2), 151/30/0/14 (103,3), 151/30/0/15 (105), 151/30/0/16 (150,2), 151/30/0/17 (146,2), 151/30/0/18 (104,3), 151/30/0/19 (186), 151/30/0/20 (240,3), 151/30/0/21 (138,5), 151/30/0/22 (205,4), 151/30/0/23 (202,5), 151/30/0/24 (129,9), 151/30/0/25 (204,8), 151/30/0/26 (202,6), 151/30/0/27 (129,8), 151/30/0/28 (204,7), 151/30/0/29 (202,7), 151/30/0/30 (129,8), 151/30/0/31 (212,4), 151/30/0/32 (185,1), 151/30/0/33 (140), 151/30/0/34 (186,5), 151/30/0/35 (185,2), 151/30/0/36 (229,5), 151/30/0/37 (194), 151/30/0/38 (108,4), 151/30/0/39 (152,9), 151/30/0/40 (153,9), 151/30/0/41 (152,9), 151/30/0/42 (152,8), 151/30/0/43 (108,3), 151/30/0/44 (152,7), 151/30/0/45 (150,1), 151/30/0/46 (108,3), 151/30/0/47 (209), 151/30/0/48 (266), 151/30/0/49 (176,6), 151/30/0/50 (179,3), 151/30/0/51 (139,3), 151/30/0/52 (227,6) 151/24, 151/28

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678677.99	611891.48		Ja	83.7	
Eiendomsteig	6678681.15	611908.45		Nei	46.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RINGSTAD SUNNIVA LOUISE	Hjemmelshaver (H)	Trallegangen 39	Bosatt (B)

F140394*****	1/2	2030 2030 NANNESTAD	
LARSEN ANDREAS F160195*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trallegangen 39 2030 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 39	H0101	151/30/0/27	137,8	5	2	2	Kjøkken

## Adresse

### Vegadresse: Trallegangen 39

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	108 Bjørke	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300731023		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	04.05.2023

### 1: Bygning 300731023: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 04.05.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	106,2
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.12.2018	21.02.2019
Igangsettingstillatelse	12.04.2021	13.04.2021
Endre bygningsdata	28.01.2022	28.01.2022
Endre bygningsdata	30.03.2022	30.03.2022
Midlertidig brukstillatelse	04.05.2023	04.05.2023

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 39	H0101	151/30/0/27	137,8	5	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H02	0	56,2	0	56,2	0	0	0
H01	1	81,6	0	81,6	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 151/30

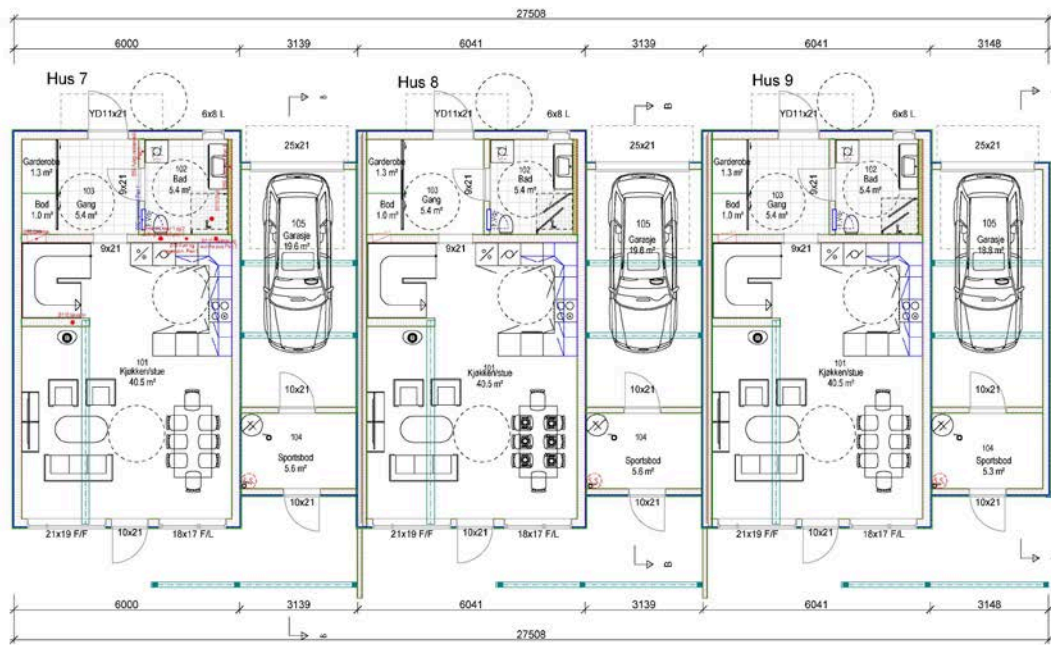
Bruksnavn		Beregnet areal	4841.9
Etablert dato	01.02.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	22
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678712.76	611894.28		Ja	277.4	
Eiendomsteig	6678755.24	611925.44		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678682.33	611931.89		Nei	306.2	
Eiendomsteig	6678654.07	611935.66		Nei	204.3	
Eiendomsteig	6678647.48	612004.86		Nei	217.6	
Eiendomsteig	6678649.77	612036.31		Nei	319.5	
Eiendomsteig	6678617.29	612039.11		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678617.56	612004.27		Nei	355.6	
Eiendomsteig	6678614.57	611964.27		Nei	236.4	
Eiendomsteig	6678613.48	611931.07		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678721.32	611928.17		Nei	276.4	
Eiendomsteig	6678745.3	611887.59		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678679.78	611900.96		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678647.17	611907.21		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678722.35	611969.38		Nei	369.6	
Eiendomsteig	6678756.9	611962.62		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678746.21	611916.92		Nei	13	
Eiendomsteig	6678746.64	611927.88		Nei	13	
Eiendomsteig	6678746.71	611939.07		Nei	13	
Eiendomsteig	6678747.73	611954.3		Nei	13	
Eiendomsteig	6678747.94	611965.1		Nei	13	
Eiendomsteig	6678748.4	611976.45		Nei	13	





**AREALBEREGNING**

BRA	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²
Plan 2	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²
Bod	5.6 m²	5.6 m²	5.3 m²
Garasje	19.6 m²	19.6 m²	19.6 m²
Sum BRA	137.6m²	137.6m²	136.9m²
BRA hele bygget	411.7m²		
BYA hele bygget	310.8 m²		
BTA			
Plan 1	93.5 m²	92.2 m²	91.4 m²
Plan 2	64.7 m²	65.1 m²	65.1 m²
Sum BTA	158.2m²	157.3m²	156.5m²

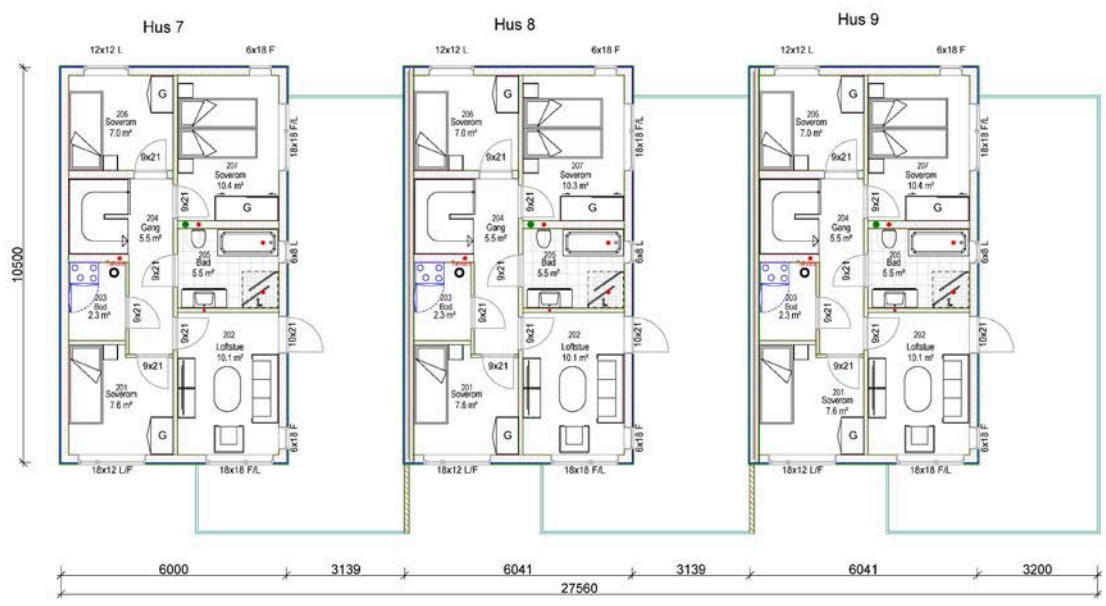
**Areal P-rom**

	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	56.2m²	56.2m²	56.2m²
Plan 2	53.2m²	53.2m²	53.2m²
Plan 3			
Sum P-rom	109.4m²	109.4m²	109.4m²

**Åpent overbygd areal**

	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	11.3m²	11.3m²	11.3m²
Plan 2			
Plan 3			
Sum	11.3m²	11.3m²	11.3m²

Revisjon	Dato	Endringsnr	Målestokk	Formål
102-10209-007-009-504			1:100	A3
Plan 1. etg			Sorgenfunkt flatt tak	
Byggesøknadstegning		LOSH		
Bjørkåsen B1		Nannestad		
Hus 7-9	03.03.2021			
Bjørkåsen Eiendom AS		Bakke AS		



**AREALBEREGNING**

BRA	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	52.2 m <sup>2</sup>	52.2 m <sup>2</sup>	52.2 m <sup>2</sup>
Plan 2	52.2 m <sup>2</sup>	52.2 m <sup>2</sup>	52.2 m <sup>2</sup>
Bad	5.6 m <sup>2</sup>	5.6 m <sup>2</sup>	5.3 m <sup>2</sup>
Garasje	19.6 m <sup>2</sup>	19.6 m <sup>2</sup>	18.8 m <sup>2</sup>
Sum BRA	137.8 m <sup>2</sup>	137.8 m <sup>2</sup>	136.8 m <sup>2</sup>
BRA hele bygget	411.7 m <sup>2</sup>		
BYA hele bygget	310.8 m <sup>2</sup>		
BTA			
Plan 1	93.5 m <sup>2</sup>	92.2 m <sup>2</sup>	91.4 m <sup>2</sup>
Plan 2	64.7 m <sup>2</sup>	65.1 m <sup>2</sup>	65.1 m <sup>2</sup>
Sum BTA	158.2 m <sup>2</sup>	157.3 m <sup>2</sup>	156.5 m <sup>2</sup>

**Areal P-rom**

	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	56.2 m <sup>2</sup>	56.2 m <sup>2</sup>	56.2 m <sup>2</sup>
Plan 2	53.2 m <sup>2</sup>	53.2 m <sup>2</sup>	53.2 m <sup>2</sup>
Plan 3			
Sum P-rom	109.4 m <sup>2</sup>	109.4 m <sup>2</sup>	109.4 m <sup>2</sup>

**Åpent overbygd areal**

	Hus 7	Hus 8	Hus 9
Plan 1	11.3 m <sup>2</sup>	11.3 m <sup>2</sup>	11.3 m <sup>2</sup>
Plan 2			
Plan 3			
Sum	11.3 m <sup>2</sup>	11.3 m <sup>2</sup>	11.3 m <sup>2</sup>

Revisjon	Dato	Revisjonsleder	Skala	Format
102-10209-007-009-505			1:100	A3
Prosjekt			Sorgenfunkt flatt tak	
Plan 2. etg				LOSH
Prosjekt navn:		Bjerkåsen B1		
Hus:		Hus 7-9		
Dato:	03.03.2021	Gr. nr.:	/	
Tilbehør:		Byggesøknadstegning		
Bjerkåsen Eiendom AS		Nannestad		
Bakke AS				

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-151/30/0/27, Trallegangen 39, 2030 NANNESTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.09.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

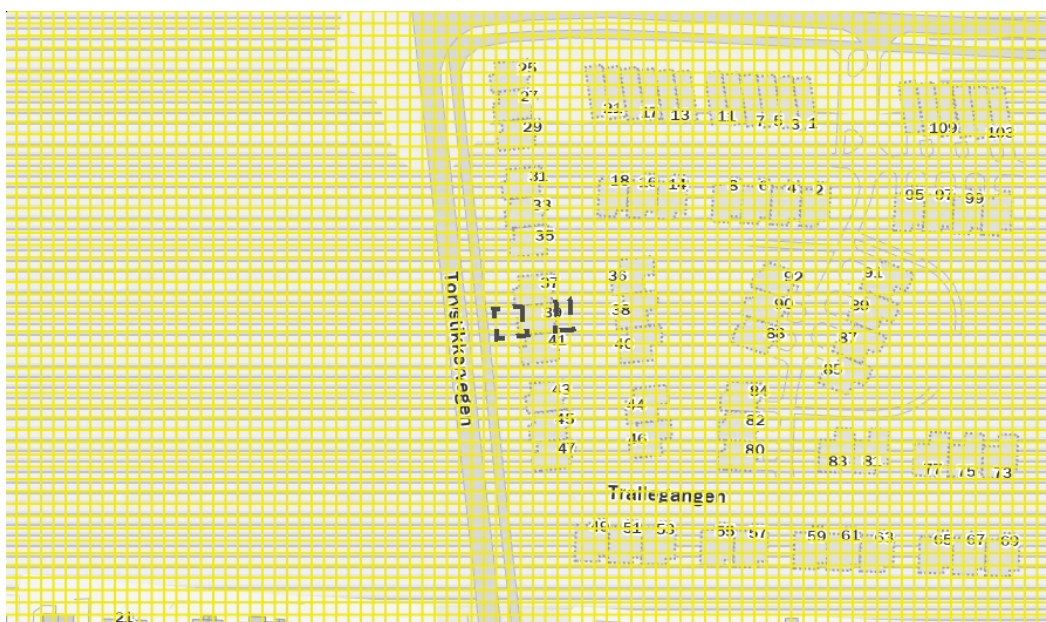
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	152.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	8.1 km
Flomfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.62 km
Forurenset grunn	09.09.2024	Ikke funnet	0.86 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.6 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.09.2024	Ikke funnet	0.45 km
Kvikkleire	09.09.2024	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	51.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	38.5 km
Støysoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.4 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.09.24  
Vår ref.: 5255 / 27

## Boligopplysninger

<b>enhet</b>	27	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Trallegangen 39, 2030 NANNESTAD	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Andreas Larsen, Sunniva Louise Ringstad	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 24.09.24: kr 1 565,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02
Felleskostnader	1 041	1 041	1 041	1 041	1 041	1 041
Tv-internett	524	524	524	524	524	524
<b>Total</b>	<b>1 565</b>	<b>1 565</b>	<b>1 565</b>	<b>1 565</b>	<b>1 565</b>	<b>1 565</b>

## Andel fellesgjeld for enhet

ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

**Selskap** 5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 (orgnr. 929772245)  
**Antall enheter** 52  
**Styrets e-post** bjoerkeasenboligsameie2@borimail.no  
**Styreleder** Isabella Barikmo (93220470)  
**Forsikring** Protector Forsikring ASA (Polise 2911964-1.1)  
**Festet tomt**  
**Gnr/Bnr** 151/30  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** ingen

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 16,00
<b>Formue</b>	kr 9 326,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

# Årsmøte Bjørkeåsen Boligsameie BK 2

Dato: 16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

## TIL BEHANDLING:

### 1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*

B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:

*Isabella Barikmo, Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*

2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*

5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*

6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

## TILLITSVALGTE

Det nye styret består av:

Styreleder: **Isabella Barikmo** (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: **Ole Martin Ødegårdstuen** (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)

Styremedlem: **Roy Ingar Hoff Konterud** (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

**Hanna Louise Apelgren** (valgt for 1 år i 2024)

## SELSKAPSFORMLING

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
- Avviks håndtering i forhold til fellesarealer
- Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
- Oppdatering av vedtekter
- Budsjettering
- Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
- Dugnad
- Renovasjon
- Sommerfest
- Telenor TV-internett
- Gatelyst/lekeplasser
- Bori Hva er nytt....
- Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
- Internett/sosiale medier

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	674 633	128 689	976 976	903 000
Annen driftsinntekt	2	85 000	110 000	0	80 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>759 633</b>	<b>238 689</b>	<b>976 976</b>	<b>983 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	59 332	0	59 332	59 999
Konsulenttjenester	4	100 614	12 923	101 000	129 000
Rep og vedlikehold		0	0	26 000	27 000
Forsikringer		68 763	16 010	286 000	143 000
Energi og fyring		1 114	0	10 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		214 863	38 053	312 000	253 000
Driftskostnader		0	0	92 000	92 000
Kostnader til fellesameier		0	0	32 000	33 000
Andre driftskostnader	5	1 745	2 250	10 500	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>446 430</b>	<b>69 236</b>	<b>928 832</b>	<b>770 999</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>313 203</b>	<b>169 453</b>	<b>48 144</b>	<b>212 001</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 563	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>314 765</b>	<b>169 453</b>	<b>48 144</b>	<b>212 001</b>
Overført til annen egenkapital	6	314 765	169 453	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>314 765</b>	<b>169 453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Årsmøte Bjørkeåsen Boligsameie BK 2

Dato: 16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

## TIL BEHANDLING:

### 1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*

B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:

*Isabella Barikmo, Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*

2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*

5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*

6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

## TILLITSVALGTE

Det nye styret består av:

Styreleder: **Isabella Barikmo** (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: **Ole Martin Ødegårdstuen** (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)

Styremedlem: **Roy Ingar Hoff Konterud** (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

**Hanna Louise Apelgren** (valgt for 1 år i 2024)

## SELSKAPSFORMLING

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har

organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og

har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader/saker
- Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
- Avviks håndtering i forhold til fellesarealer
- Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
- Oppdateringer av vedtekter
- Budsjettering
- Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
- Dugnad
- Renovasjon
- Sommerfest
- Telenor TV-internett
- Gatelys/lekeplasser
- Bori Hva er nytt....
- Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
- Internett/sosiale medier

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

#### Saksliste:

1. Vintervedlikehold: Utført av Nordby Maskin AS, vinteren 2023/2024, ref. anbud (BK1 og BK2)
2. Sommervedlikehold: BK2 og BK1 - Her jobber vi med anbuds prosessen og evt. andre løsninger
3. Maling av boliger: Alle boliger må males i henhold til fristen etter overttagelse, ref. info i USB nøkkel som er overlevert av Bakke AS
4. Sjøpeltømming/sortering/kildesortering, Se info nedenfor
5. Husleie/forsikring/Tv-Internett, Se info nedenfor
6. Fellesarealer//Dugnad
7. Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
8. Annet, Se info nedenfor

---

### Sjøpeltømming/kildesortering:

Kostnader for denne tjenesten er underlagt kommunale avgifter og utgjør en «brøkdøl» av antall boenheter (pr. dagens dato 1/52 del av kostnadene pr. boenhet) Dette reguleres av kommunen i forhold til antall brønner og boenheter.

#### Øvre Romerike Avfallsselskap IKS – ØRAS

##### Kontaktperson:

**Cecilie Skaug Nyland**

Miljøstasjon Dal Skog

Ørasvegen 85 - 2054 MOGREINA

Tlf 63 92 78 80

[www.oeras.no](http://www.oeras.no)

Styret i BK2 har fått inn flere klager fra Øras/Nannestad kommune/beboerne om manglende kildesortering i tillegg til at brønnene og området rundt blir brukt som avfallsstasjon.

Har dere mye papp eller annet søppel, så kjør det på Øras avfallsstasjon!

Vi ber alle beboerne om å vise hensyn til naboene ved å lukke lokket på brønnene på en fornuftig måte.

Legger ved link til kildesortering på 8 ulike språk. Se nedenfor.

[Sorteringsguide på 8 ulike språk - ØRAS IKS \(oeras.no\)](#)

#### Nannestad Kommune:

Kommunale avgifter: Renovasjon, vann, avløp, feiekostnader.

Kontaktpersoner:

Elisabeth Sandberg

[Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no](mailto:Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no)

Tlf: 66105101

Her er også kontakinfoen til en annen i kommunen som er på saken:

Mette Sæther

[Mette.Saether@nannestad.kommune.no](mailto:Mette.Saether@nannestad.kommune.no)

Tlf: 66105144

### Husleie/Forsikring/T-WE/Internett:

Denne tjenesten inneholder kostnader i forbindelse med vedlikehold av friarealer, Tv/internett, boligforsikring (ikke innbo) m.m. Se vedlegg.

#### Forsikring: Søderberg & Partners AS

Kontaktperson:

**Melinda Majercsik**

Forsikringsmegler

Mobil +47 96 91 32 12 | Sentralbord +47 23 89 73 89

Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | [soderbergpartners.no](http://soderbergpartners.no)



Kundenummer: 2398635  
Forsikringstaker: Bjørkeåsen BK1 Boligsameie 2  
Finstadhagan 7, 1930 Aurskog  
Org nr: 989888633  
Forsikringsmegler: Söderberg & Partners

---

**Telenor: T-WE/Internett**

Kontaktperson:

Pavle Plazincic  
Account Manager | Telenor Norge AS | Astrups Gate 9 | 6509 Kristiansund | 71685030  
[account.manager@telenor.com](mailto:account.manager@telenor.com) | [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

---

**Vårrengjøring/dugnad:**

*Fint om alle er flinke til å koste/spyle slik at vi får det litt hyggelig i Trallegangen, nå som våren har begynt å titte frem!*

**Sosiale Medier:** Vi er på Facebook: *Bjørkeåsen Boligsameie 2*

**HMS:** (Helse, Miljø og Sikkerhet): Det er ikke meldt inn noen skader i perioden 2023/2024. Ettersyn av utstyr på lekeplassene skal utføres min. 1 gang pr. år. Ansv. Styret i BK2 og BK1. Styreleder leverer HMS rapport til Bori

**Annet:** Evt. tilbydere av produkt/tjenester anbefaler vi at den enkelte deler på vår Facebook side.

BK 2 og BK 1 har ingen velforening, så vi anbefaler beboerne/ildsjeler til og arrangerer hyggelig tilstelninger dersom det er ønskelig. Vi har mange fine uteområder!

**NB! Parkering skal foregå på privat grunn av hensyn til søppelbil og utryknings kjøretøy.**

MVH

**Styret i Bjørkeåsen Boligsameie BK 2**

Isabella Barikmo	Ole Martin Ødegaardstuen	Roy Konterud	Hanna Apelgren
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Varmedlem
Tlf. 93220470	tlf. 90032353	Tlf. 99332933	Tlf. 90262003

Vedlagt følger vedtekter for Bjørkeåsen Boligsameie BK2 og evt. nye saker kan sendes til styret på email:

[isabella2000@live.no](mailto:isabella2000@live.no) eller [odegaardstuen@gmail.com](mailto:odegaardstuen@gmail.com) eller [roy.konterud@rema.no](mailto:roy.konterud@rema.no) eller [hannapelgren@gamil.com](mailto:hannapelgren@gamil.com)

Doknr: 416086 Tinglyst: 12.04.2021  
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING**

Bjørkåsen Eiendom AS, org.nr. 989 888 633, er hjemmelshaver til gnr./bnr. 151/24, 151/27 og 151/28, alle i Nannestad kommune, knr. 3036, heretter "tjenende eiendommer". Tjenende eiendommer skal ha plikt til medlemskap i velforening.

De tjenende eiendommer inngår alle i reguleringsplanen for Bjørkåsen, PLANID: 07-01. Velforening skal opprettes i samsvar med planbestemmelser i ovennevnte reguleringsplan, med formål å sikre drift og skjøtsel av friområder, jf. planbestemmelsene § 5. Det påligger utbygger etter utbyggingsavtale med Nannestad kommune vedtatt 17. oktober 2011 punkt 2.4 å opprette velforening og forplikte kjøpere og leietakere medlemskap i slik forening.

Plikt til medlemskap i velforeningen skal omfatte alle boenheter som etableres på tjenende eiendommer innenfor planområdet for reguleringsplanen for Bjørkåsen, felt B1 til B8. Bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening skal videreføres på nye eiendommer som fradeles fra tjenende eiendommer, og plikten skal gjelde særskilt for hver boenhet på eiendommene.

Denne erklæringen skal tinglyses som en realservitut på de tjenende eiendommers grunnbokblad. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nannestad kommune.

Sted/dato:

AUNSKOG 2/3/21

Sted/dato:

AUNSKOG 2/3-21

For Bjørkåsen Eiendom AS,  
org.nr. 989 888 633For Bjørkåsen Eiendom AS,  
org.nr. 989 888 633

# VEDTEKTER

for

## **Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2** (org. nr. 929772245>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01.04.2022

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2

Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 151 bnr 30 i Nannestad Kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Bjørkeåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkeåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd  
Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre  
Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsforening ihht reguleringsplan for hele Bjørkeåsen området.

### **2. Rettslig råderett**

#### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne innenfor B1 feltet. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

#### **3-2 Trivselsregler**

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

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

### **4. Vedlikehold og forsikring**

#### **4-1 Seksjonseiers ansvar**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

#### **4-2 Forsikring**

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

#### **4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

#### **5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i realsameiet og felles velforening for hele Bjørkåsen området.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøte eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

### **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.

-----



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# 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:** Trallegangen 39  
2030 NANNESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Iris Therese Asak**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 98 015  
**E-post:** iris.asak@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