

aktiv.





Eiendomsmegler

## Celine Beatrice Schmidt Holm

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 076 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 512,-  
**Selger:** Ruben Gabrielsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 52/57 kvm  
**Tomtstr.:** 4445.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 237  
Gnr. 16, bnr. 150  
Gnr. 16, bnr. 235  
**Snr.** 38  
**Oppdragsnr.:** 1205250015

# Sentrumsnær og velholdt 2-roms leilighet i 2.etasje fra 2018 . Vestvendt balkong. Garasjeplass.

Innbydende 2-roms selveierleilighet midt i hjertet av Kløfta. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har adkomst via svalgang hvor du har formiddagssol. Boligen fremstår lys og luftig samtidig som den har en god planløsning. Leiligheten har en innbydende entré med bod, 1 soverom, flislagt bad og romslig kjøkken/stue i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong. Med leiligheten følger en egen parkeringsplass i felles garasje og en sportsbod.

Leiligheten ligger flott til i et rolig og barnevennlig område svært sentralt på Kløfta, med gangavstand til servicetjenester og jernbanestasjon. Nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen! Perfekt for de som ønsker å pendle med kun få minutters gange til Kløfta stasjon, busstopp samt kort vei til E6.

Vel møtt til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	48
Budskjema .....	75

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

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

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

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i garasjeanlegg

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4445.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Østerudvegen 32 ligger meget sentralt til på Kløfta i Ullensaker kommune.

Eiendommen er plassert i et stille og rolig område, samtidig som den har gangavstand til flere barnehager, barneskoler og Vesong ungdomsskole. Leiligheten ligger også perfekt til for de som ønsker å pendle med kun få minutters gange til Kløfta stasjon.

I gangavstand fra boligen finner du Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i

Europa. Videre kan Kløfta tilby flotte tur- og friluftsområder ved blant annet Hiltonskogen. På vinterstid blir det også kjørt opp skiløyper i skogen samt på jordene rundt omkring på Kløfta. Det er i tillegg kort vei til Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud.

Leiligheten ligger like i nærheten av Romerikssenteret som har over 30 butikker. Her finner du flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noe. En kort kjøretur unna finner du også Jessheim som kan tilby de fleste fasiliteter samt Jessheim storsenter med over 140 butikker og serveringssteder.

Østerudvegen 32 ligger perfekt til for de som ønsker å pendle. Med kun få minutters gange til Kløfta stasjon har du kort vei til både Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Det tar henholdsvis ca. 8 minutter til Jessheim, ca. 15 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo. For de som ønsker å benytte seg av bil ligger også E6 like i nærheten. Med bil tar det ca. 10 minutter til Jessheim, 15 minutter til Lillestrøm og 30 min til Oslo. Et ypperlig område for deg som ønsker å ha en rolig tilværelse, men å samtidig bo sentralt og ha alle fasiliteter tilgjengelig!

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere og skillende vegger i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser.

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

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 kvm. Treapaltet gulv på stålramme.

Rekkverkshøyde på 110 cm.

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

Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Etasjeskille i betong.

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

### **Standard**

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis tørkeriss på innvendig hjørner.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia som leverandør av tv/internett. Grunnpakken som er inkludert i felleskostnadene er "Telia Flex mini 100". Det er muligheter for oppgradering mot et pristillegg.

### **Parkering**

Det medfølger bruksrett til én garasje plass i felles garasjekjeller. Plassen er klargjort for elbil-ladning, men man må bestille og bekoste ladeboks og avtale selv. Leverandør er Wattif.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring AS

#### **Polisenummer**

6857479

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Leiligheten har oppvarming med viftekonvektor, supplert med gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon. Sikringssskapet har automatsikringer.

#### **Energikarakter**

B

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 000 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 481

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **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

### **Formuesverdi primær**

Kr 821 801

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 287 204

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

53/3236

### **Felleskostnader inkluderer**

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 512



**Andel fellesformue**

Kr 10 403

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Averstadhagen 2 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

921747551

**Om sameiet**

Averstadhagen 2 boligsameie består av 48 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 16 Bnr. 237 i Ullensaker kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

I 2023 hadde ikke sameiet ikke hatt store prosjekter. Styret har administrert nødvendige kontroller og vedlikehold av byggene, blant annet på heiser, ventilasjon, dører, garasjeport, brannventilasjon, brannmeldere, sprinkelanlegg mm.

Styret har utfordret leverandører med rammeavtaler, sendt ut anbud på blant annet vaktmestertjenester, TV/internett, maling og foretatt nødvendige gjennomganger/reparasjoner.

Styret har i samarbeid med 3. part utarbeidet en del rapporter vedrørende bygningsmassen. (Pelias, Trinnlyd, Universell utforming mm)

Styret har videre utarbeidet, ved funn av div. feil og mangler (gamle og nye), et overslag for utbedring oversendt vår garantist pga. utbyggers evne til å ikke respondere.

I 2023 mottok styret en god del henvendelser fra beboere og sameiere. Det ble brukt en god del tid på å besvare disse.

Styret har også oppdatert flere temaer på Vibbo, hvor våre sameiere og beboere kan finne en god del praktisk informasjon om bla. ventilasjon, avfallhåndtering, lading av elbiler mv.

Årets dugnad hadde et kjempeoppmøte. Det ble gjort mye og ikke minst tungt arbeide. Av utfordringer styret jobber med er den manglende dialog mellom beboere/styret og Boklok/Skanska, noe styret vil prioritere å jobbe videre med i 2024. Etter garantitidens utløp av sameiets eiendom og nedleggelse av BoKlok, har Skanska i e-post skrevet at de har tatt over reklamasjonsarbeidet. Etter det har det vært stille.

Sommeren 2024 ble fasadene til sameiet vasket og malt.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

#### **Regnskap/budsjett**

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt. Eiere av dyr må sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke gå løs i fellesområdene.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

- Det vil 2024 gjennomføres maling av fasade med en ramme på ca 1-2 millioner, rammen for prosjektet er ennå ikke avklart og finansieringsmetode besluttet av årsmøtet i juni.
- Hver seksjon har vedtektsfestet bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Medlemskap i Averstadhagen Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen utomhussameie.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 16, bruksnummer 237, seksjonsnummer 38 i Ullensaker kommune.  
Gårdsnummer 16, bruksnummer 150 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 235 i Ullensaker kommune.

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

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

3209/16/237/38:

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr. 16 bnr. 150 har samtykket til at Ullensaker kommune anlegger vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer over eiendommen. Kommunen skal ha adgang til å foreta vedlikehold.

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Som hjemmelshaver til gnr. 16, bnr. 150 samtykkes det i at det etableres adkomst over gnr 16, bnr. 150 i Ullensaker til eiendommen gnr. 16, bnr. 151.

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr. 16, bnr. 226, 122, 6, 22 og 133 i Ullensaker gis rett til adkomster og avkjørsler over gnr. 16, bnr 229,151 og 150 i Ullensaker.
- Gnr. 16, bnr. 226 og 99 i Ullensaker gis rett til adkomst over gnr. 16, bnr 229, 151 og 150 i Ullensaker for drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg. - Gnr. 16, bnr. 113 i Ullensaker gis rett til å utbedre og oppgradere sitt overvannsanlegg på gnr. 16, bnr 229,151 og 150 i Ullensaker, samt rett til å erstatte høyspentledning over eiendommen med en nedgravd strømkabel.

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett.

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap.

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht reg.plan Olstadmoen B2.

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:233

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:234

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr.16 bnr.237 gir rettighet for ny bebyggelse innen planområdet til å benytte gangsti over eiendommen for tilgang til felles lekeplass f\_BLK4

20.09.2018 - Dokumentnr: 1295992 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/3236

- Sameiet består av 48 seksjoner.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nye bygg - leilighetsblokk datert 07.04.2020.

Det er mottatt godkjente byggetegninger. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Olstadmoen B2" m/best. vedtatt 08.11.2016.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 07.09.2015.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Gardermobane parsell Kløfta - Kverndalen vedtatt 10.06.1995".

### **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**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

76 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 090 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 350

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Celine Beatrice Schmidt Holm  
Eiendomsmegler  
celine.holm@aktiv.no  
Tlf: 481 58 945

### **Ansvarlig megler**

Celine Beatrice Schmidt Holm  
Eiendomsmegler  
celine.holm@aktiv.no  
Tlf: 481 58 945

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

### **Salgsoppgavedato**

05.02.2025

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# ENTRÉ

Leiligheten har adkomst fra svalgang hvor man har morgensol. Vel inne har man en lysmalt entré med belegg på gulv. I tilknytning entreen har man en praktisk bod/teknisk rom med garderobesystem.



# KJØKKEN

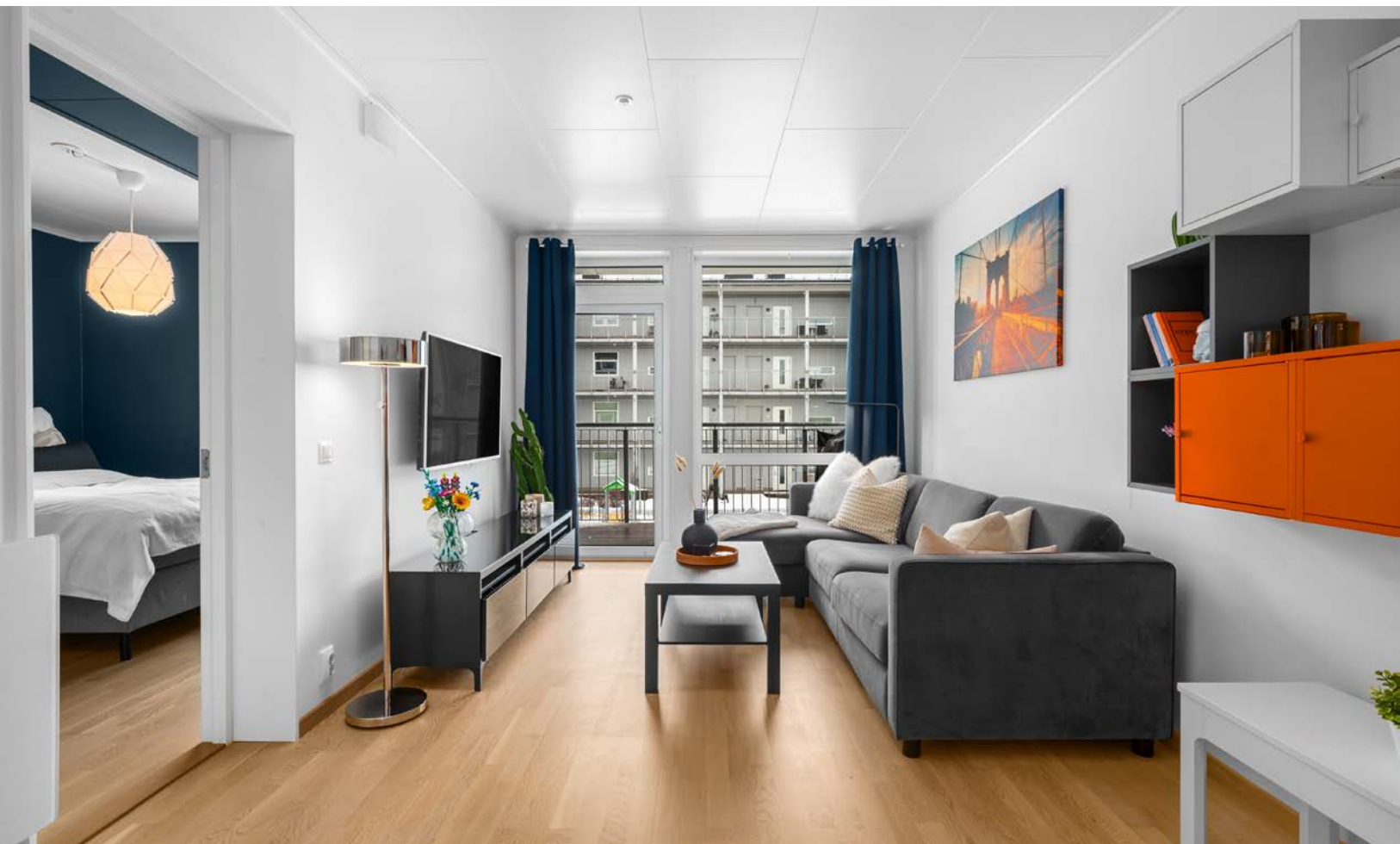
Kjøkkenet er lyst og luftig med rikelig oppbevaringsplass. Innredningen er fra Ikea med hvite, slette fronter og laminat benkeplate.





# STUE

Leilighetens stue er i åpen løsning med kjøkkenet. Her har man gode møbleringsmuligheter og det er utgang til vestvendt balkong.





# SOVEROM

Soverommet har adgang fra stue samt bad. Rommet er malt i en dyp blånyanse og det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.





# BAD

Badet har sorte fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på vegg.



# BALKONG

Balkongen er på ca. 7 kvm og er vestvendt, noe som gir ettermiddags- og kveldssol. Balkongen vender mot fellesområde.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Østerudvegen 32 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Romerikssenteret Linje 436	6 min 0.5 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	15 min

## Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	3 min 1.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	3 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 9.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

## Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	7 min
Kløfta	21 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

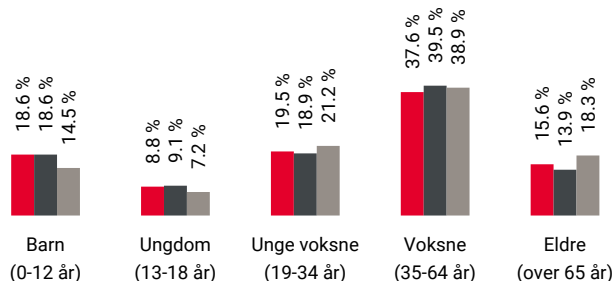
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	17 min 1.3 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	18 min 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	10 min 0.8 km
Meny Romerikssenteret	10 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



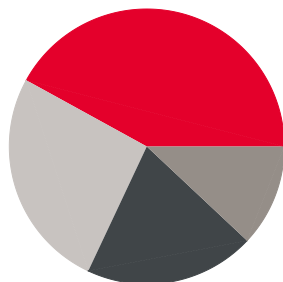
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

⚽ Åreppen skole	18 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
⚽ Bakkedalen idr.anlegg	4 min	🚗
Aktivitetshall, fotball, sandvolley	1.4 km	
🚴 Nemus Fysio	7 min	🚶
🚴 Sportica Kløfta	12 min	🚶

## Boligmasse

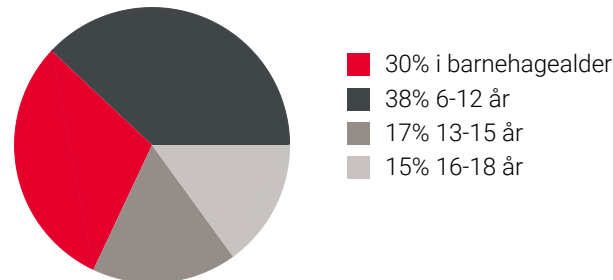


- 42% enebolig
- 20% rekkehus
- 12% blokk
- 26% annet

## Varer/Tjenester

📄 Romerikssenteret	10 min	🚶
📄 Boots apotek Kløfta	10 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

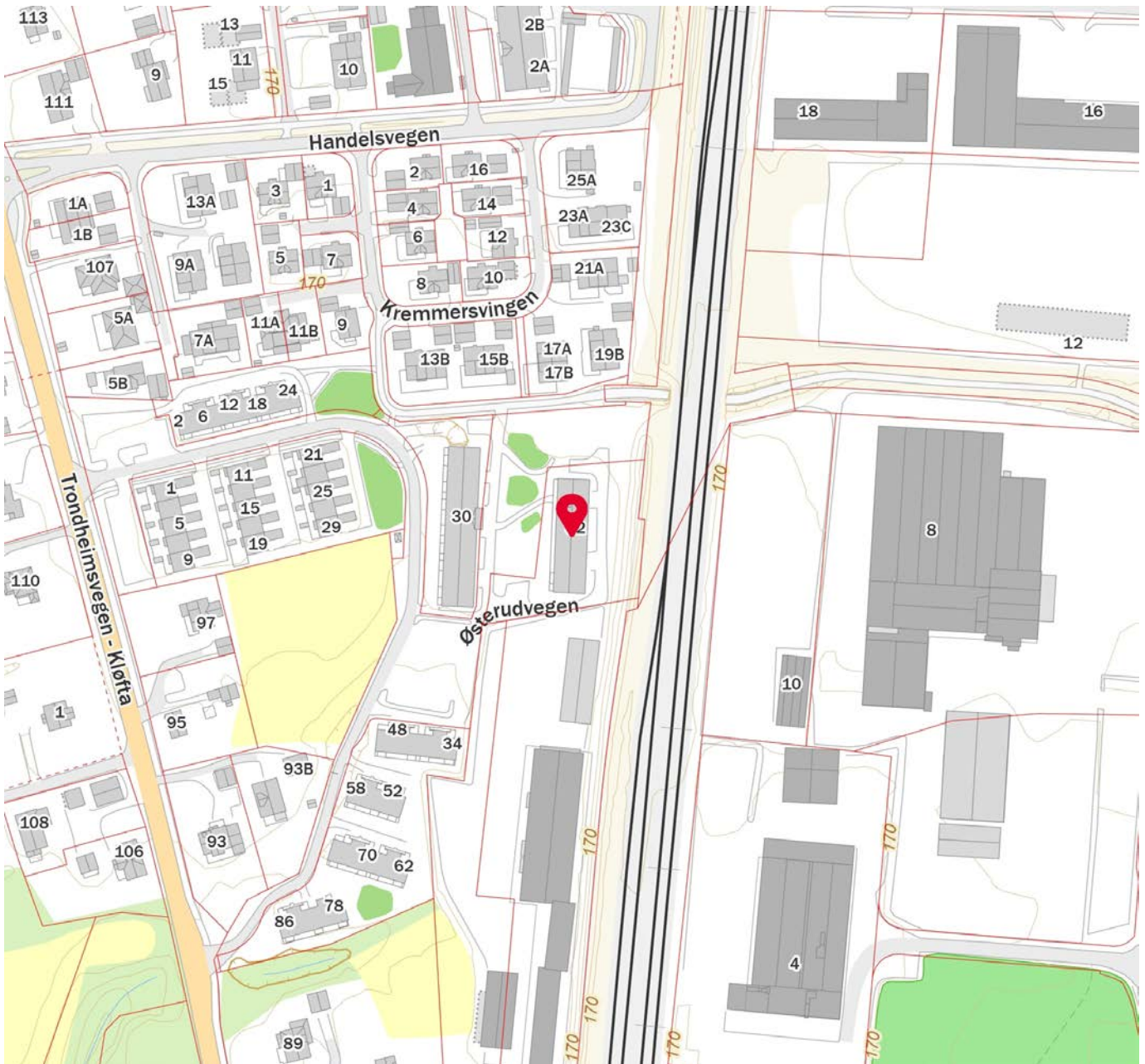
- Kløfta/Åreppen
- Kløfta
- Norge

## Sivilstand

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







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



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 2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Østerudvegen 32, 2040 KLØFTA
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 16, bnr. 237, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19291-2022

Referansenummer: ED3837

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2018 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere og skillende vegger i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Pakninger og skinner må smøres.

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

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Trepaltet gulv på stålramme. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Stedvis tørkeriss på innvendig hjørner.

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

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

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets

oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktøk inne på badet for øvrig.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard under benkeskap på kjøkken iht. eier for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

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

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år. Motor byttet i 2025 iht. eiers opplysninger.

Varmtvannsbereider ca. 108 L fra byggeår plassert på badet. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

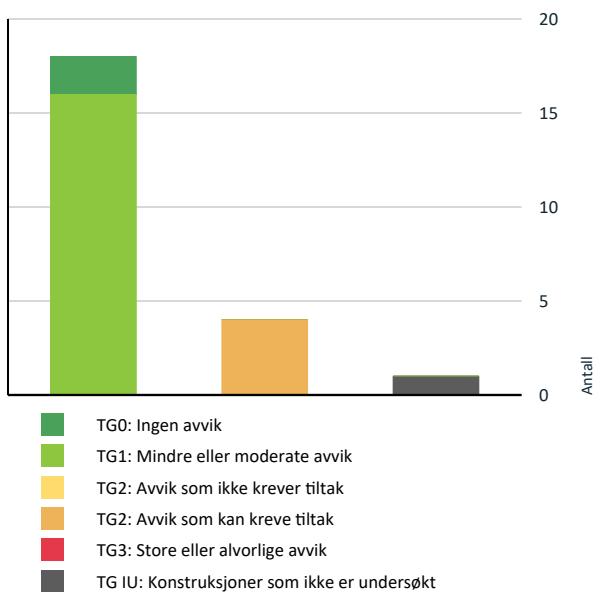
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

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

**Anvendelse**

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**

Ikke vurdert.

**Vedlikehold**

Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Pakninger og skinner må smøres.

### 1 TG 2 Dører

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.

### 1 TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Trealpaltet gulv på stålramme. Rekkverkshøyde på 110 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

### 1 TG 2 Overflater - 2

Stedvis tørkeriss på innvendig hjørner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis tørkeriss på innvendig hjørner.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fug og overflatebehandling er påregnelig.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### 1 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### 1 TG 2 Innvendige dører

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard under benkeskap på kjøkken iht. eier for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

## TG 1 Avløpsrør

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

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Motor byttet i 2025 iht. eiers opplysninger.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 108 L fra byggeår plassert på badet. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei iht. Eiers opplysninger.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei iht. Eiers opplysninger.**

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

## Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



TG 0

**Branntekniske forhold**

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

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

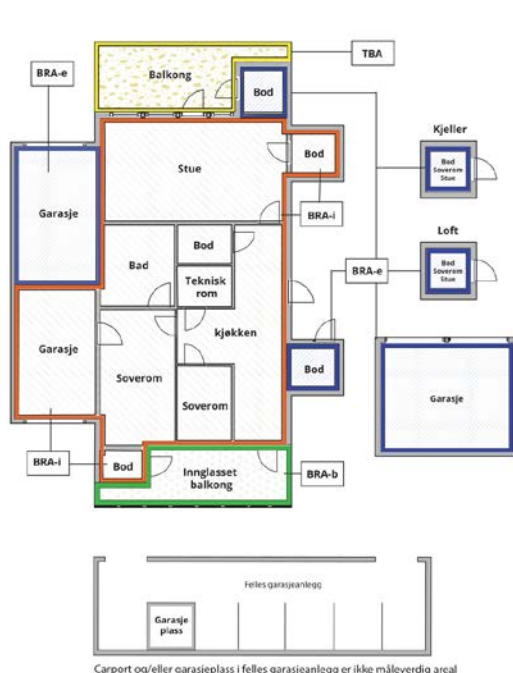
## Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	52			52	7
Felles kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>52</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i stue.

## 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet motor på ventilasjonsanlegget i 2025 iht. eiers opplysninger.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	49	3

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod er s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Ruben Gabrielsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	16	237		38	4445 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Østerudvegen 32

### Hjemmelshaver

Gabrielsen Ruben

### Boligselskap

Averstadhagen 2  
Boligsameie

### Eierandel

53 / 3236

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

921747551

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg skadeforsikring	6857479			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ED3837>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250015	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ruben Gabrielsen	
<b>Gateadresse</b>	
Østerudvegen 32	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLØFTA	2040
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
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: 1205250015

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RG

1



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Sprekker i hjørner grunnet bevegelse i bygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Motor til ventilasjonsanlegg er pr. 28 januar 25 sansynligvis ødelagt. Reparasjon/utbytte er bestilt, men ikke gjennomført

Arbeid utført av

Aarseth boligventilasjon

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av drenering for stedvis høy vannmengde på vinteren

Arbeid utført av

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

Motor/trykk tank til vannbåren viftekonvektor i stue ble byttet ut som en reklamasjonssak. Terrassedør har blitt utbedret for dårlig feste. Skyvedører til badetrom har tidvis hengt/lugget Ventilasjonsrør til vifte på kjøkken er byttet.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Gabrielsen	93d5c4a9a62fbbe1f2becaffc 974af226103ea84	28.01.2025 21:21:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250015

- 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>

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Kløfta v/Celine Beatrice Schmidt Holm  
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA  
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1205250015 . Vår ref.: 7965-1-38

Dato: 24.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Averstadhagen 2 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 921747551  
Seksjonseier: Gabrielsen, Ruben  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 38  
Adresse: Østerudvegen 32, 2040 KLØFTA  
Seksjonsnummer: 38  
Gnr. 16  
Bnr. 237

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6857479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- FK Lik øker med 5% fra 01.01.25.
- FK brøk øker med 5% fra 01.01.25.
- Kategoriene TV og internett slås sammen til en kategori med fast sum på 349,-/mnd.
- Hver seksjon har vedtektsfestet bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Det er mulig å leie parkeringsplasser av naboer i parkeringskjeller, men det er ikke garantert at det finnes ledige plasser.
- Styret bistår ikke med å finne ledig parkeringsplass.
- Gjesteplasser og HC-plasser er anlagt ute på fellesområdet.
- Gjesteparkering og HC-plasser tilhører alle 4 boligsameiene på området, totalt 103 enheter.
- Fra 01.05.23 er P-Service AS engasjert for administrering av parkeringsordning.
- Medlemskap i Averstadhagen Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen utomhussameie.
- I løpet av 2024 vil det gjennomføres maling av fasade med en ramme på ca. 1-2 millioner.
- Årsmøtet i juni 2024 besluttet at dette skulle betales gjennom 100% kapitalinnkalling, faktura sendt 21.06.24.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 512,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	600,60	
Felleskostnade brøk	1 562,40	
Telia Flex Mini 100	349,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	224,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 403,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/John Inge Tvedt, e-post: averstadhagen2@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: averstadhagen2@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Protokoll til årsmøte 2024 for Averstadhagen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 921747551

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 11:00 til 7. juni kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av protokollvitner

Foreslår Andres Tornier som vitne

Forslag til vedtak:

Andreas signerer protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Endring §6 i vedtektene 3 ledd.

*Nåværende versjon:*

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

*Ny versjon:*

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

**Forslag til vedtak:**

Vedtekten oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 6. Tillegg i §4c i vedtektene

For å bevare bygningsmasse på best mulig måte, er det forbudt å installere varmepumpe, aircondition eller lignende utstyr i egen enhet og deler av fellesareal omfattet av enebruksrett.

Unntak er oppvarmings- og avkjølingsutstyr som ikke krever spesiell installasjon og som har ingen utvendige deler/enheter og sertifisert påbygning på eksisterende ventilasjonsanlegg som utføres av autorisert installatør og som krever ingen utvendige tideler/enheter i tillegg til eksisterende.

**Forslag til vedtak:**

Vedtekten oppdateres med paragraf fra saksfremstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Tillegg i §4b i vedtektene



Overvåkning utenfor egen enhet, i garasjekjelleren (inkl. boden) og i fellesarealer ellers som er ordnet av beboerne, er forbudt.

Ved behov kan styret ordne med videoovervåkning fra en profesjonell aktør.

Det er lov å ha dashbordkamera i bilen, men ikke lov å ha det på mens bilen står parkert i garasjekjelleren. Ved tvilsomme situasjoner, klager fra andre på ulovlig videoovervåkning el., legges bevisbyrden over på dashbordkameraeieren.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Nytt punkt vedtekter - Flagg, vimpler, våpenskjold o.l.

Fremmet av: Thomas Lien

Med denne saken fremmes det forslag om å legge til følgende som egen vedtekt:

"Det er kun lov å bruke det norske nasjonale flagg i sameiet. Flagg kan brukes for å markere Norges offisielle flaggdager, andre viktige begivenheter i samfunnsliv, bursdager eller andre viktige dager.

Flagg heises i månedene mars til og med oktober kl. 08:00, i månedene november til og med februar kl. 09:00. Flagg hales ved solnedgang, dog ikke senere enn kl. 21:00 hvis solen går ned etter denne tid".

**Forslag til vedtak:**

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Nytt punkt vedtekter - Røyking i sameiet

Fremmet av: Thomas Lien

Det er forbudt å røyke ute på svalganger, balkonger og terrasser og andre fellesarealer i sameiet.

Blir forslaget vedtatt, vil egnet røykeområde utarbeides.

**Forslag til vedtak:**

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 26

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 10. Maling av fasade

### Saksfremstilling

Styret vil med denne saken informere årsmøtet om inngåelse av avtale med ekstern leverandør som skal male fasaden i sameiet.

Denne avgjørelsen ligger innenfor styrets mandat, da nødvendig vedlikehold er under styrets beslutningsmyndighet.

Styret ønsker allikevel transparens i saken og vil lytte til årsmøtet rundt hvordan dette skal finansieres.

Det ble akseptert et tilbud fra Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS uten anbud. Grunnen til at denne leverandøren ble valgt er at de utførte malerarbeider på bygningsmassen i Averstadhagen 3 Boligsameie i ca. 2019-2020. Det er ingen visuelle mangler på byggene fortsatt, styret er strålende fornøyd med utført arbeid. Firmaet er en solid aktør i byggebransjen som har eksistert over lengre tid. Samtidig er det altfor mange useriøse aktører, styret i sameiet har meget begrensede muligheter for å innhente referanser, og et anbud garanterer ikke at den beste leverandøren blir valgt.

Averstadhagen 3 Boligsameie har kjørt anbud før de valgte leverandøren, og Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS gav den gangen det beste tilbudet.

### Finansiering

Styret har valgt å gi sameierne mulighet til å velge mellom 3 alternativer for finansiering. Det alternativet som flest stemmer på, skal gjelde for alle samtlige sameiere. Det blir ikke mulig med individuell nedbetaling av lån.

Forslag 1: 100 % kapitalinnkalling fra sameierne

Forslag 2: Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 10 år

Forslag 3: Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 5 år

For å se hva de forskjellige forslagene resulterer i for din økonomi, se vedlegg i saken. Er du i tvil om hvilken type leilighet du har, kontakt styret for bistand.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

100 % kapitalinnkalling fra sameierne

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 10 år

✗ Forslaget falt

#### Forslag til vedtak 3:

Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 5 år

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 17

Antall stemmer for vedtak 2: 15

Antall stemmer for vedtak 3: 1  
Antall blanke stemmer: 4  
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Thomas Lien

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,- Til intern fordeling. Motforslag fra sameier Thomas Lien er å beholde styrehonorar på samme nivå som i fjor dvs. kr. 60.000,-

### Styrets innstilling

Det er obligatorisk å ha et styre i en boligsameie. Styret i vårt sameie skal bestå av 3-5 medlemmer. I fjor måtte styre gjøre en stor innsats for å skaffe det tredje styremedlemmet for at styre blir lovlig sammensatt. Det er generelt et stort problem i sameiet å rekruttere nye medlemmer og beholde de som er allerede i styret. Opprinnelig har styret lagt seg på et lavt honorarnivå pga. at tanken var å ha styrevervene «på runden». Dette fungerte ikke. Nåværende styret håper at økning av styrehonorar til et vanlig nivå skal bidra til å rekruttere nye styremedlemmer og beholde de som er allerede i styret. Om sameiet ikke klarer å rekruttere til styret neste år, må en profesjonell aktør engasjeres, noe som skal gi i hvert fall det dobbelte i forhold til styrets forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,- Styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,- Motforslag fra Thomas Lien

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 25  
Antall stemmer for vedtak 2: 7  
Antall blanke stemmer: 5  
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Inge Tvedt	Østerudvegen 32
Styremedlem	Anna Thingstad	Østerudvegen 32
Styremedlem	Fredrik Toth	Østerudvegen 32
Varamedlem	Irene Frøvik	Østerudvegen 30

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Averstadhagen 2 Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Averstadhagen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921747551, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

16        237

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Averstadhagen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

### **Styrets arbeid**

I 2023 hadde ikke sameiet ikke hatt store prosjekter. Styret har administrert nødvendige kontroller og vedlikehold av byggene, blant annet på heiser, ventilasjon, dører, garasjeport, brannventilasjon, brannmeldere, sprinkelanlegg mm.

Styret har utfordret leverandører med rammeavtaler, sendt ut anbud på blant annet vaktmestertjenester, TV/internett, maling og foretatt nødvendige gjennomganger/reparasjoner.

Styret har i samarbeid med 3. part utarbeidet en del rapporter vedrørende bygningsmassen. (Pelias, Trinnlyd, Universell utforming mm)

Styret har videre utarbeidet, ved funn av div. feil og mangler (gamle og nye), et overslag for utbedring oversendt vår garantist pga. utbyggers evne til å ikke respondere.

I 2023 mottok styret en god del henvendelser fra beboere og sameiere. Det ble brukt en god del tid på å besvare disse.

Styret har også oppdatert flere temaer på Vibbo, hvor våre sameiere og beboere kan finne en god del praktisk informasjon om bla. ventilasjon, avfallhåndtering, lading av el-biler mv.

Årets dugnad hadde et kjempeoppmøte. Det ble gjort mye og ikke minst tungt arbeide. Av utfordringer styret jobber med er den manglende dialog mellom beboere/styret og Boklok/Skanska, noe styret vil prioritere å jobbe videre med i 2024. Etter garantitidens utløp av sameiets eiendom og nedleggelse av BoKlok, har Skanska i e-post skrevet at de har tatt over reklamasjonsarbeidet. Etter det har det vært stille.

### **Styrets kommentarer til årsregnskap 2023 og budsjett 2024**

Regnskapspost Ladekostnader EL-bil inneholder både kostnader for lading av elbiler og strøm til garasjelegget ellers. De er slått sammen i årsregnskapet av tekniske årsaker. Ladekostnader er i samsvar med ladeinntekter, resten er strøm til garasjelegget hvor mesteparten utgjør strømforbruket til varmekabler i garasjeinnkjørsel i vinterhalvåret.

Det er budsjettet et større beløp til vedlikehold i 2024 pga. behov for maling av bygningsmassen. Budsjettet ble vedtatt i oktober 2023. Siden den gangen har styret fått tak i FDV-dokumentasjon og revidert tilbudet. Vedlikeholdskostnaden 2024 forventes dermed ca. kr. 300 000 lavere enn den som ble lagt i vedtatt budsjettet 2024

**AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 747 551, KUNDENR. 7965**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 582 512	1 402 224	1 583 000	1 667 000
Ladeinntekter EL-bil		50 357	26 690	28 000	30 000
Andre inntekter	3	20 352	21 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 653 221</b>	<b>1 450 114</b>	<b>1 611 000</b>	<b>1 697 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	12	-18 479	-18 479	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 875	-6 420	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 908	-94 130	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-33 192	-5 316	-100 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-415 660	-197 801	-307 500	-2 352 000
Forsikringer		-152 960	-146 183	-161 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-637	-470	-6 000	-5 000
Ladekostnader EL-bil		-222 970	0	0	-223 000
Energi/fyring		-82 758	-317 094	-250 000	-75 500
TV-anlegg/bredbånd		-232 672	-196 203	-223 000	-251 000
Andre driftskostnader	10	-190 129	-326 757	-371 750	-269 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 525 326</b>	<b>-1 356 948</b>	<b>-1 593 130</b>	<b>-3 583 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>127 896</b>	<b>93 166</b>	<b>17 870</b>	<b>-1 886 780</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 939	2 704	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-73 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 939</b>	<b>2 704</b>	<b>0</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>136 835</b>	<b>95 870</b>	<b>17 870</b>	<b>-1 959 780</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		136 835	95 870		



SIV. ING. STENER SØRENSEN AS  
Postboks 2125 Strømsø  
3003 DRAMMEN

Saksnr.:  
2016/6321-196

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Mari Wethal Eidem

Dato:  
07.04.2020

**GNR 16/237 - FERDIGATTEST - LEILIGHETSBYGG**

<b>Gnr/Bnr</b>	16/237	<b>Byggested</b>	Østerudvegen 30 og 32, 2040 Kløfta
<b>Tiltakshaver</b>	SKANSKA BOLIG AS	<b>Ansv. SØK</b>	Siv Ing Stener Sørensen AS
<b>Tiltak</b>	Nye bygg – Leilighetsbygg		

**Dokumentasjon og avgitt erklæring**

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 21.11.19, 27.3.20 og 6.4.20, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	21.11.19 – versjon 9

**Varmesystem**

Det er i forbindelse med søknad om ferdigattest oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: vannbåren varme og panelovner.

Ved eventuell senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

**Avslutning av saken**

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Med hilsen

Mari Wethal Eidem  
Rådgiver

Jonny Leirpoll  
Seniorrådgiver

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007355	31.01.2025	1205250015

---

## Om dokumentet

### Ident

2018/1295992/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Returneres til:  
 BoKlok Norge  
 c/o Skanska Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1175 Sentrum  
 0107 Oslo

 Fødselsnr./Org.nr:  
 979 476 256  
 Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen						
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	
0235	Ullensaker	16	237			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	82		13	B	69		25	B	53		37	B	64	
2	B	69		14	B	82		26	B	69		38	B	53	
3	B	69		15	B	82		27	B	69		39	B	82	
4	B	53		16	B	69		28	B	82		40	B	53	
5	B	69		17	B	69		29	B	82		41	B	64	
6	B	69		18	B	53		30	B	53		42	B	64	
7	B	82		19	B	69		31	B	64		43	B	53	
8	B	82		20	B	69		32	B	64		44	B	82	
9	B	69		21	B	82		33	B	53		45	B	53	
10	B	69		22	B	82		34	B	82		46	B	64	
11	B	53		23	B	69		35	B	53		47	B	64	
12	B	69		24	B	69		36	B	64		48	B	53	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3236 = nevner: 3236

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
16/11-17	Stig Urke John Gårvis


**ULLENSAKER  
KOMMUNE**

 SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS  
 Postboks 1175 Sentrum  
 0107 OSLO

 Saksnr.:  
 2017/6998-7

Deres ref.:

 Saksbehandler:  
 Terje Brudal

 Dato:  
 24.07.2018

**SEKSJONERINGSVEDTAK**  
 etter eierseksjonsloven § 9.

<b>GNR/BNR:</b>	16/237
<b>Seksjonerings omfang og bruksformål</b>	48 boligseksjoner. Seksjonene har ingen tilleggsdeler hverken i bygg eller i grunn.
<b>Søknadsprosess</b>	Søknad mottatt første gang av kommunen 27.11.2017, sendt av Brauten Eiendom AS v/Line Brauten. Komplette søknad forelå 18.06.2018, da boligprosjektet ble gitt igangsettingstillatelse. I og med at søknaden ble innsendt og mottatt i 2017 behandles den etter gjeldende eierseksjonslov på det tidspunktet.

**VEDTAK:**

Ulensaker kommune finner at vilkårene i Lov om eierseksjoner fra 23.mai.1997, § 9 og § 11 er oppfylt. Tillatelse for seksjonering av gnr. 16 bnr. 237 til 48 boligseksjoner uten tilleggsdeler, utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 13 samt i henhold til delegert myndighet.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen etter § 10 i eierseksjonsloven og kap. VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er mottatt.

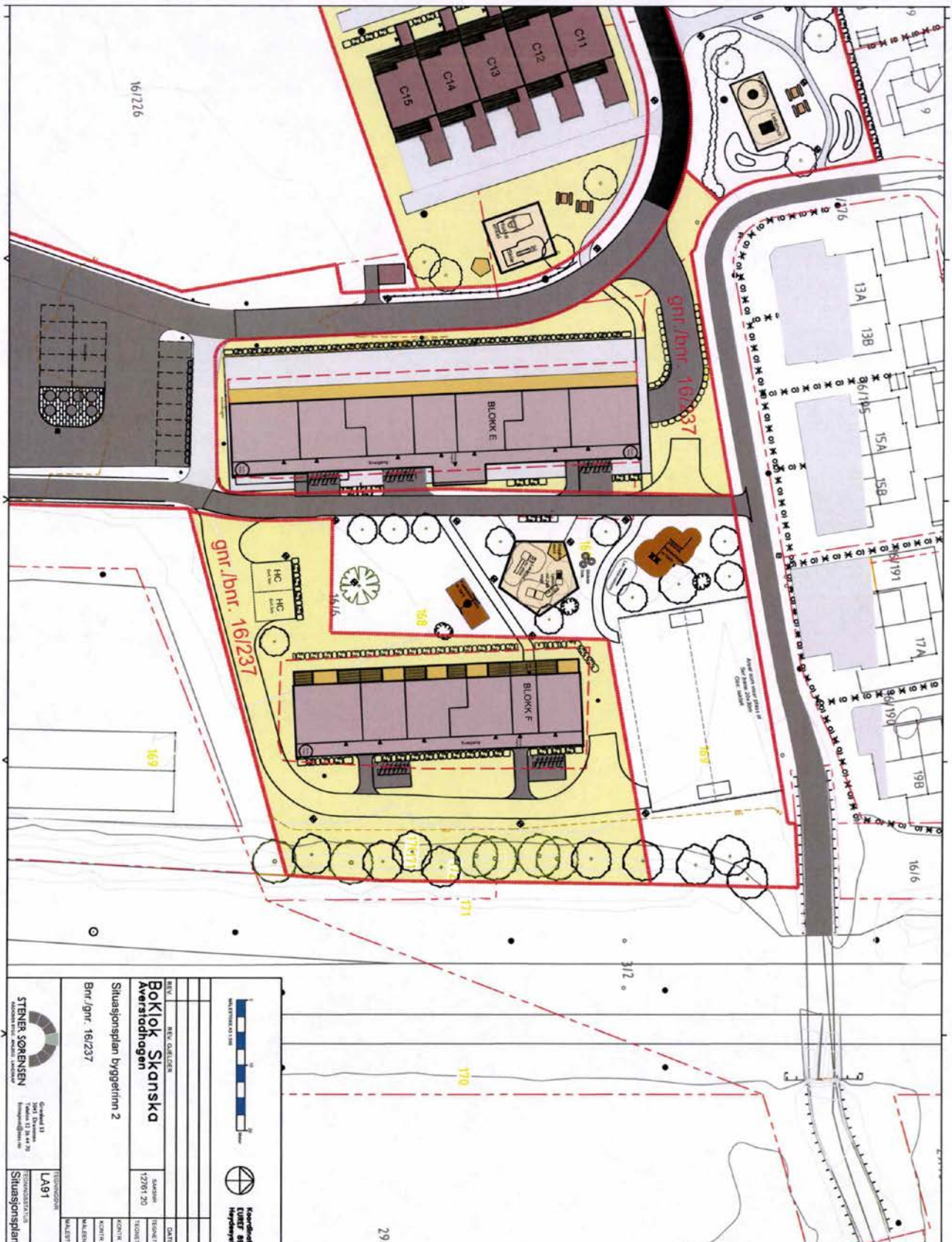
Tillatelse for seksjoneringen kan ikke sidestilles med en ferdigattest. Dette vedtaket er ikke en godkjenning av forhold etter plan- og bygningsloven.

Søknaden om seksjonering matrikkelføres og seksjoneringsvedtaket sendes til tinglysning etter at seksjoneringsvedtaket er utsendt, og eventuell protokoll for oppmålingsforretning er fullført og signert av hjemmelshaver.

 Hilde Fladby  
 enhetsleder  
 Areal og Landbruk

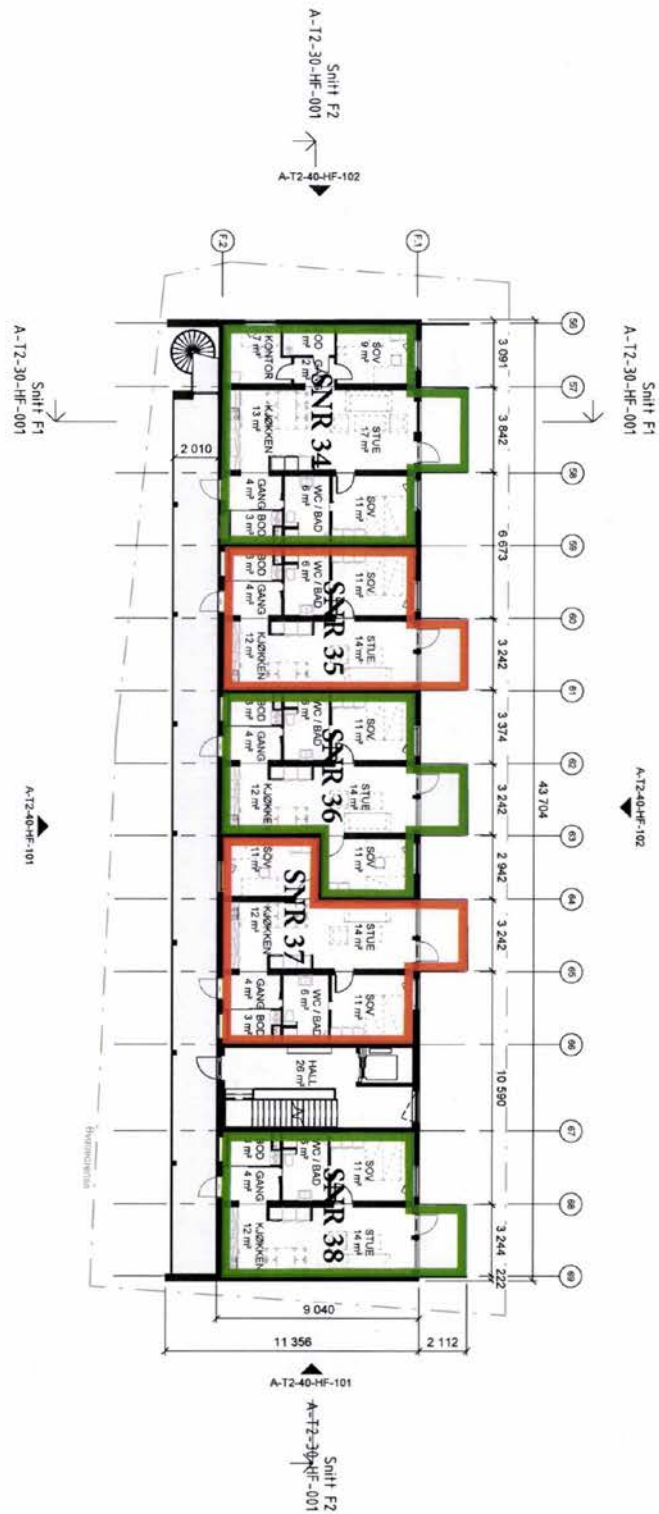
 Terje Brudal  
 rådgiver  
 Geodataavdelingen  
[terje.brudal@ullensaker.kommune.no](mailto:terje.brudal@ullensaker.kommune.no)

*Dokumentet er ekspedert og elektronisk godkjent uten signatur.*



STENER SØRENSEN		Grafisk 13	
Kontor 100, Aversfaldhagen		SBN 12 000 000	
Kontor 100, Aversfaldhagen		12/01 20	
Situasjonsplan Byggetrinn 2		Situasjonsplan	
Bnr./gnt.: 16/237		LA91	
REVISJON		REVISJONSDATUM	
REV. 1	REG. GJELDER	DATO	
BOKLOK Skanska		TEKNET	
Aversfaldhagen		TEGNET	
Situasjonsplan Byggetrinn 2		KONTRE	
Bnr./gnt.: 16/237		KONTRE	
		MÅLSTAV	
		MÅLSTAV	

Hus F Plan 02  
1 : 200





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





# 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:** Østerudvegen 32  
2040 KLØFTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Celine Beatrice Schmidt Holm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 481 58 945  
**E-post:** celine.holm@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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