

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 538,-  
**Omkostn.:** Kr 71 170,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 864 708,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 814,-  
**Selger:** Anette Johansen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 59/63 kvm  
**Tomtstr.:** 4666 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 201, bnr. 88  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1205250077

# Innbydende 4-roms selveierleilighet med barnevennlig beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling v/Solveig Granlund har gleden av å presentere Bråtenlia 11C! En innbydende 4-roms leilighet over to plan med inngang fra bakkeplan. Beliggenheten er landlig og attraktiv, med nærhet til busstopp, togstasjon, butikker og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med egen plass i felles carport-rekke og en trivelig markterrasse ved inngangspartiet.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg samt praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig og sosialt allrom med god møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Stuen har mulighet for gasspeis. Videre har leiligheten et velholdt og praktisk badерom, en pen entré med praktiske gulvfliser og tre tiltalende soverom hvorav to er i loftsetasjen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	26
Nabolagsprofil .....	29
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	51
Energiattest .....	56
Svarbrev forretningsfører .....	57
Årsregnskap 2023 .....	59
Protokoll 2024 .....	63
Husordensregler .....	64
Vedtekter .....	66
Matrikelbrev .....	72
Ferdigattest .....	74
Godkjente tegninger .....	75
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utebod

1. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Trapperom m/gang, Soverom, Soverom 2

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.etg/loft: Innvendig romhøyde på opptil 2,42 meter i gang. Bod på loft er ikke måleverdig grunner lav romhøyde.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4666 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp, togstasjon, butikker og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet gressplen, hekk og gruslagt gårdsplass.

### **Beliggenhet**

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

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

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

### **Servicetilbud**

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

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

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

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

Fabrikkmalt profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Terrasse i front av boligen på ca. 10 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår.

Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Synlig elde og slitasje.

#### Innvendig

Vegger: Panelplater. Malte flater på bad.

Gulv: Laminat. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje. Sprukket fliser i entre, noe bomfliser og løs flisfug.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Maling, byttet dusj og varmtvannsbereder. Gjort ved egeninnsats.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Carport er drenert i fjor høst etter fukt i boden. Det er rettet og bra nå.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Skjevt gulv i andre etasje.

Tilleggskommentar:

- Vannskade under kjøleskap etter sølt vann. Noen blemmer på gulv stue. Skjevt gulv i andre etasje.

#### **Innhold**

##### Entré

Inngangspartiet har en trivelig markterrasse på ca. 10 kvm hvor det er plass til utemøblement, grill ol. Vel inne har man entré med praktiske fliser på gulv, oppbevaringsmøbel med hyller, stumtjener og speilfliser på vegg.

##### Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial atmosfære.

Kjøkkeninnredningen fra Ikea består av malte, profilerte fronter og vitrineskap. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. Innredningen er i praktisk u-form for rikelig med arbeidsplass.

## Stue

Stuen er arealeffektiv og man kan innrede med sofagruppe og tv-/mediastasjon samt at det er plass til spisegruppe. Veggene er malt opp i en varm grønnnyanse. Dagslyset strømmer inn via store vinduer og skaper en luftig romfølelse på dagtid. Det er mulighet for gasspeis i stuen, men ovnen er demontert og ikke benyttet i nåværende eiers tid.

## Bad

Baderommet er malt i tidløs beigefarge som harmonerer godt med det lyse gulvbelegget. Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, speil m/belysning og helservant på moderne sort, høyglans skuffeinndredning. Varmtvannsbereder er innbygget i kasse og det er opplegg for vaskemaskin.

## Soverom

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet har tilkomst fra entré og er malt i "dempet sort". På hovedsoverommet er det satt inn Pax-garderobeløsning. De to andre soverommene befinner seg i loftetasjen.

## Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje og småskader på gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Med tanke på alder oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### **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.



## **Forsikringsselskap**

Storebrand

## **Polisnummer**

9649797

## **Radonmåling**

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

## **Diverse**

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

# Energi

## **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner. Det er mulighet for gasspeis med uttak i stue, men nåværende eier har ikke benyttet dette. Det er naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 194 liter.

## **Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Rød

# Økonomi

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

Kr 2 790 000

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## **Formuesverdi primær**

Kr 698 303

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 793 212

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**  
1/24

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 2 814

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 3 538

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
31.12.2024

**Andel fellesformue**

Kr 8 214

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Bråtenlia Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

895732672

**Om sameiet**

Bråtenlia Boligsameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 201 bnr. 88 i Nes kommune, 1929 Auli.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

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

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

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Tema Regnskap Jessheim AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 88, seksjonsnummer 6 i Nes kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/201/88/6:

31.01.1968 - Dokumentnr: 534 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER Tele- og elverket

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

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

12.07.2004 - Dokumentnr: 6201 - Erklæring/avtale

Makeskifeavtale

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

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

12.07.2004 - Dokumentnr: 6201 - Bestemmelse om veg

gjelder gnr.201 bnr.25, 88 og 143

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:201 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.07.2006 - Dokumentnr: 318993 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/24

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

bnr. 88 datert 10.07.2007.

Det er mottatt godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vannverk, tilknyttet Årnes vannverk.

Offentlig avløp.

Privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

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

Formål Boliger

Feltnavn R3

Delareal 90 m<sup>2</sup>

Formål Kjørevei

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

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn E4

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

De andre sameierne har 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 790 000 (Prisantydning)

---

3 538 (Andel av fellesgjeld)

---

2 793 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

69 820 (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))

---

71 170 (Omkostninger totalt)

82 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 864 708 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 875 608 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 878 408 (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 71 170

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes 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 er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

**Ansvarlig megler**

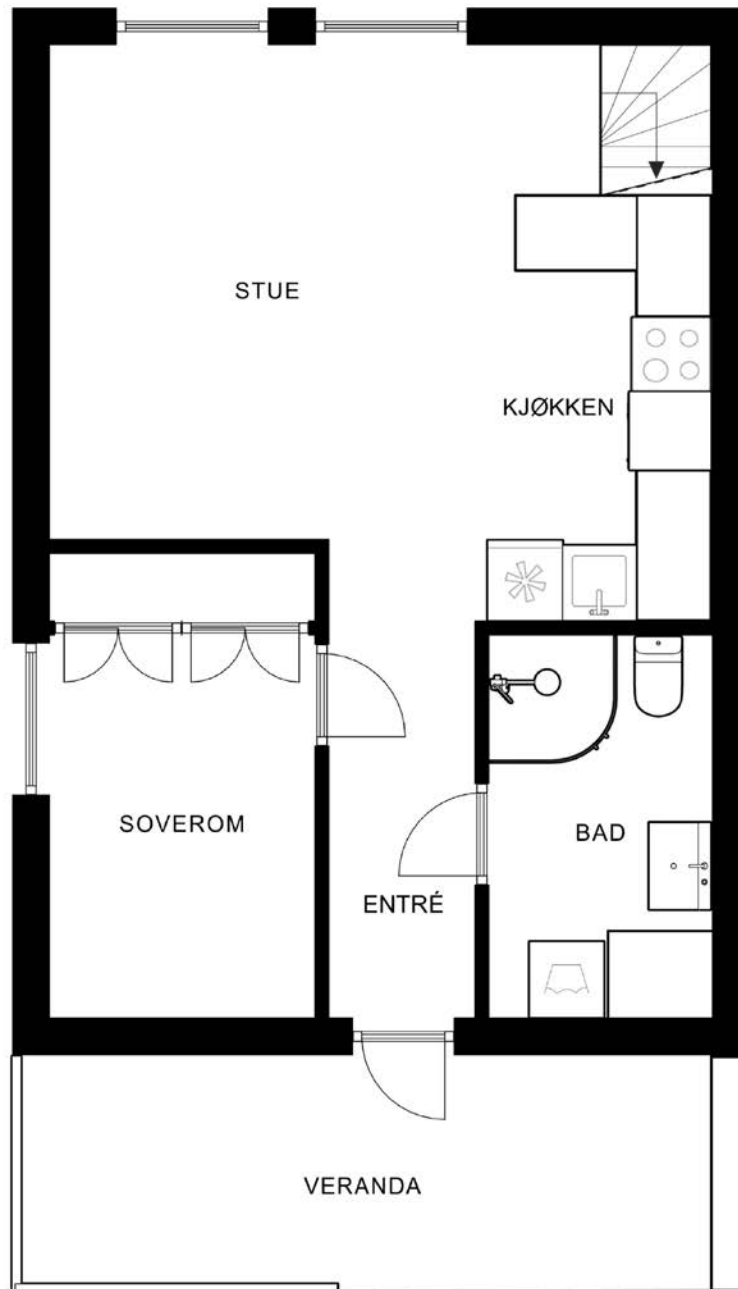
Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

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

**Salgsoppgavedato**

12.03.2025

# 1.etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

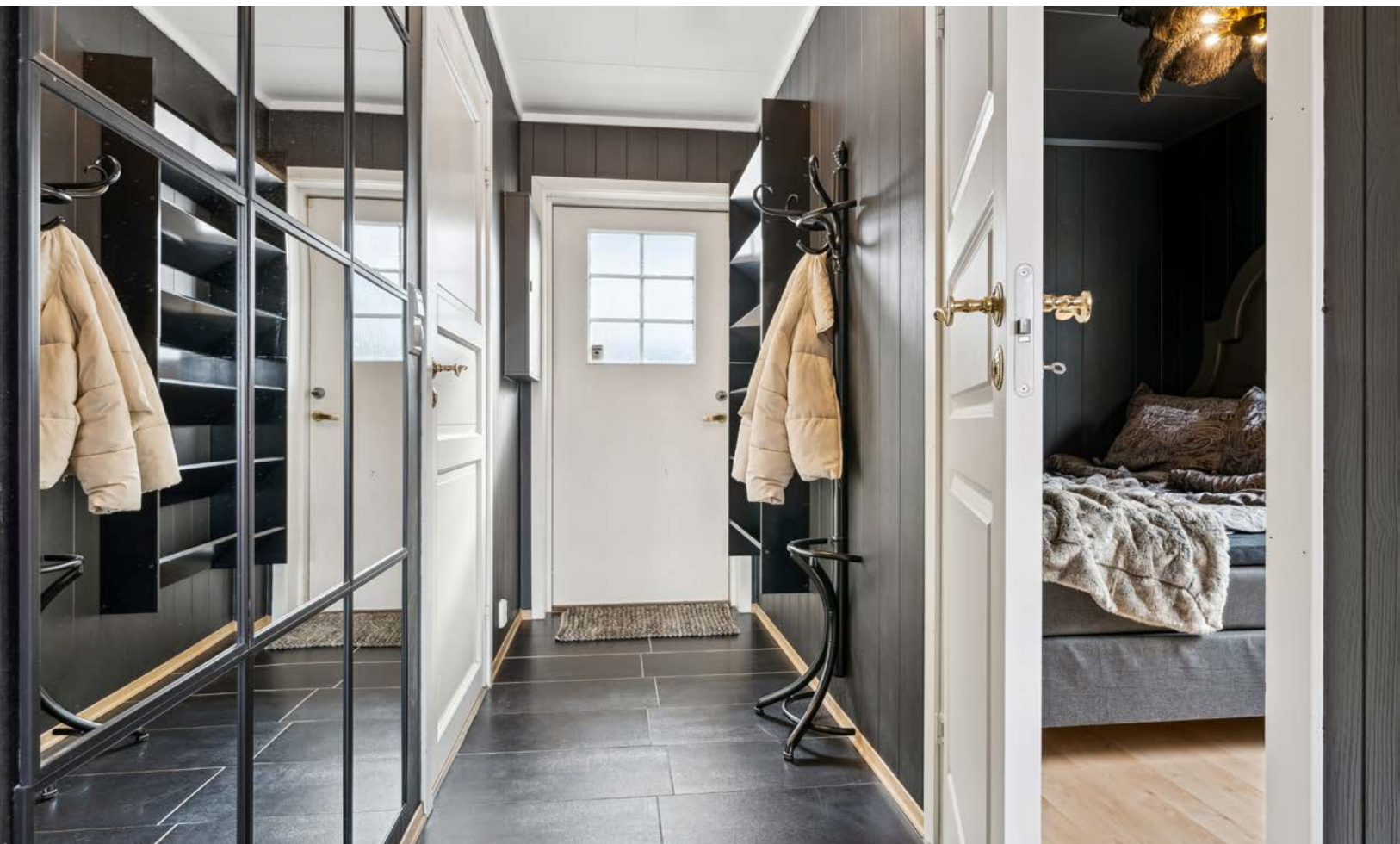
**EFXIT**

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

# Entré

Velkomstterrasse ved inngangspartiet gir deg en hyggelig uteplass til morgenkaffen.

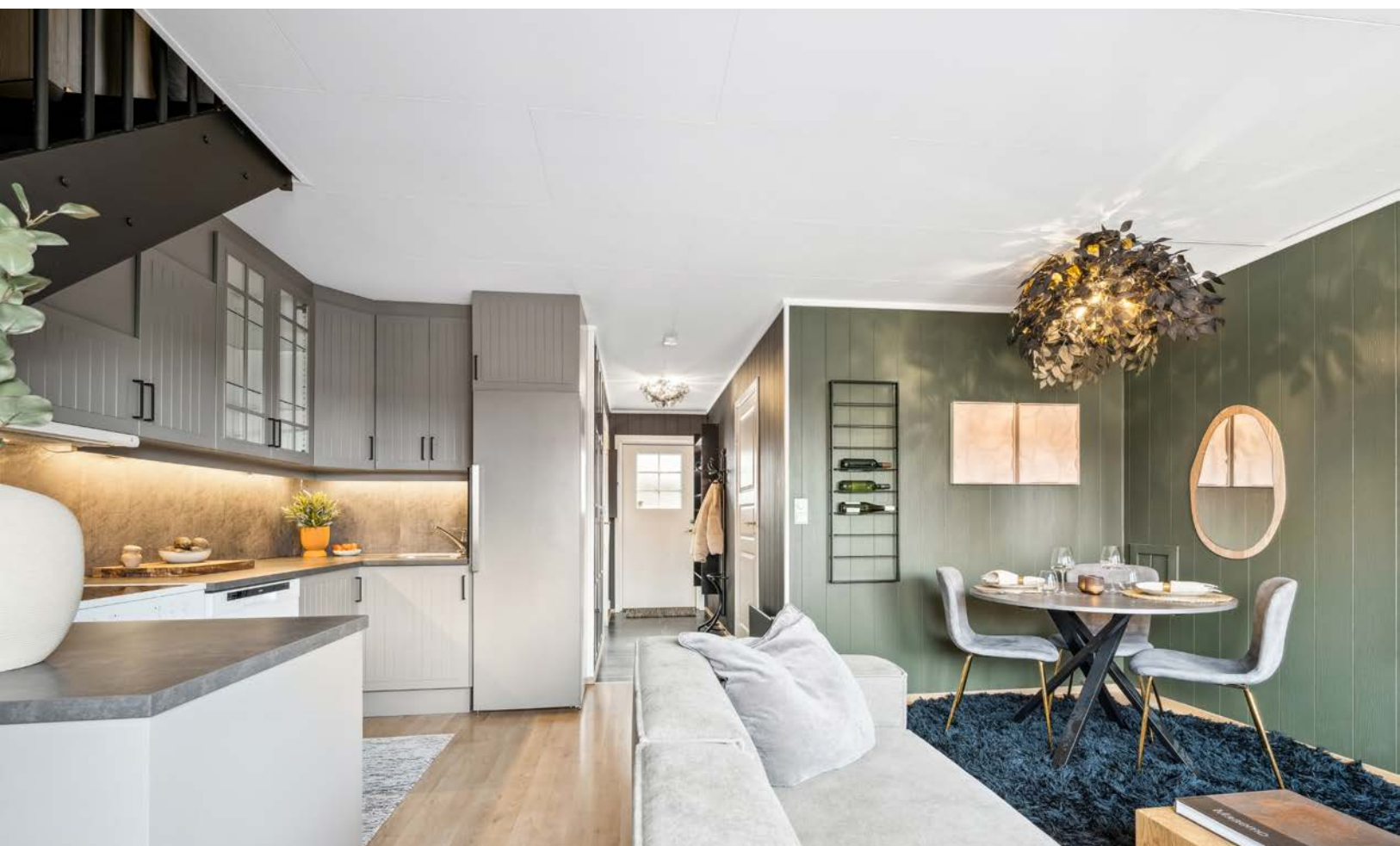
Vel inne har man entré med praktiske fliser på gulv, oppbevaringsmøbel med hyller, stumtjener og speilfliser på vegg.



# Kjøkkenen

Ikea kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og vitrineskap. Kjøleskapet er frittstående, men er malt i samme farge som innredningen. Kjøkkenet er utformet i en praktisk L-form.

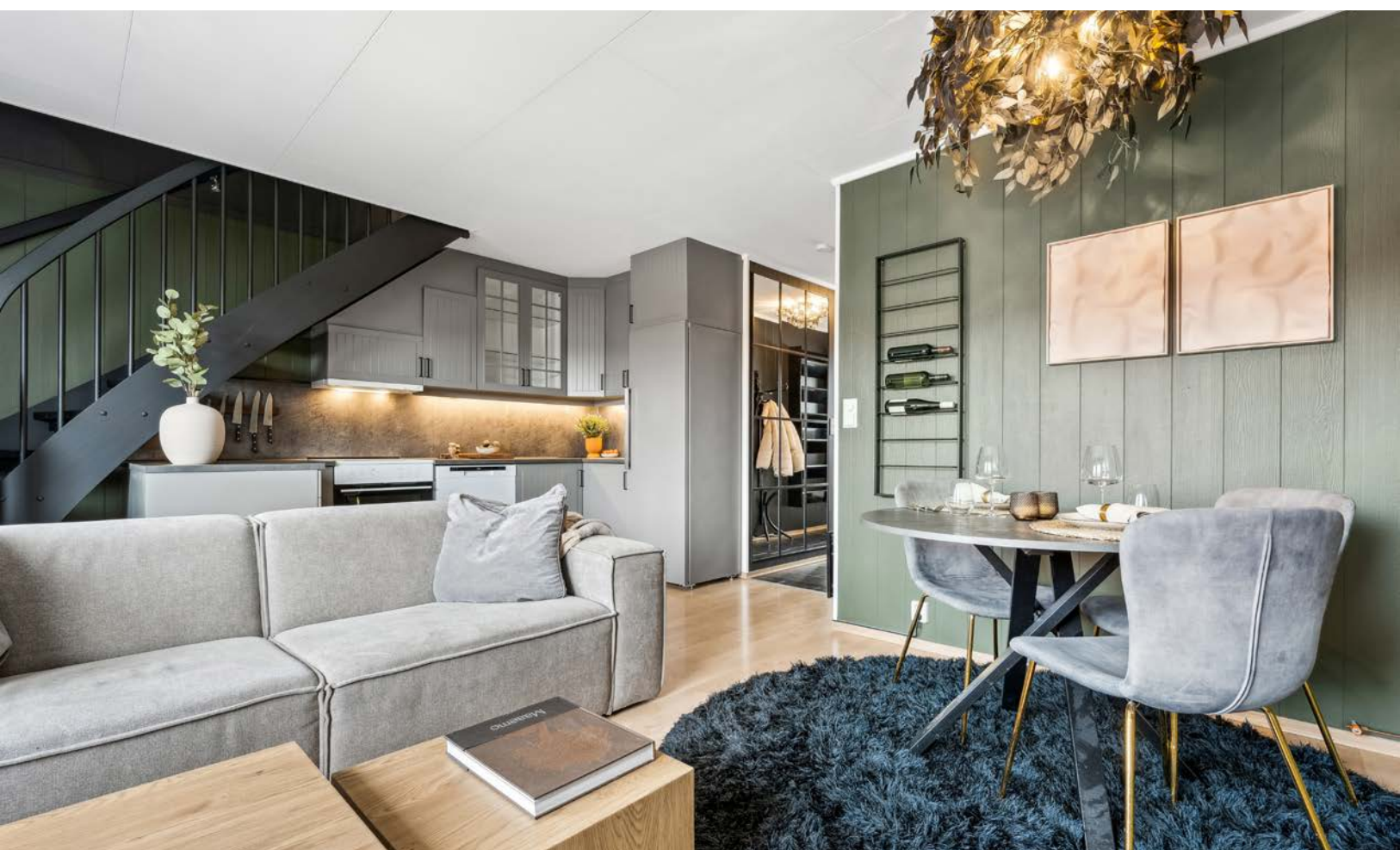




# Stue

Stuen er møbleringsvennlig og har plass til både spisestue og sofagruppe.





# Soverom

Hovedsoverommet har veggflater og himling malt i dempet sort og lyst laminatgulv. Soverommet har god oppbevaring med doble Pax garderober.



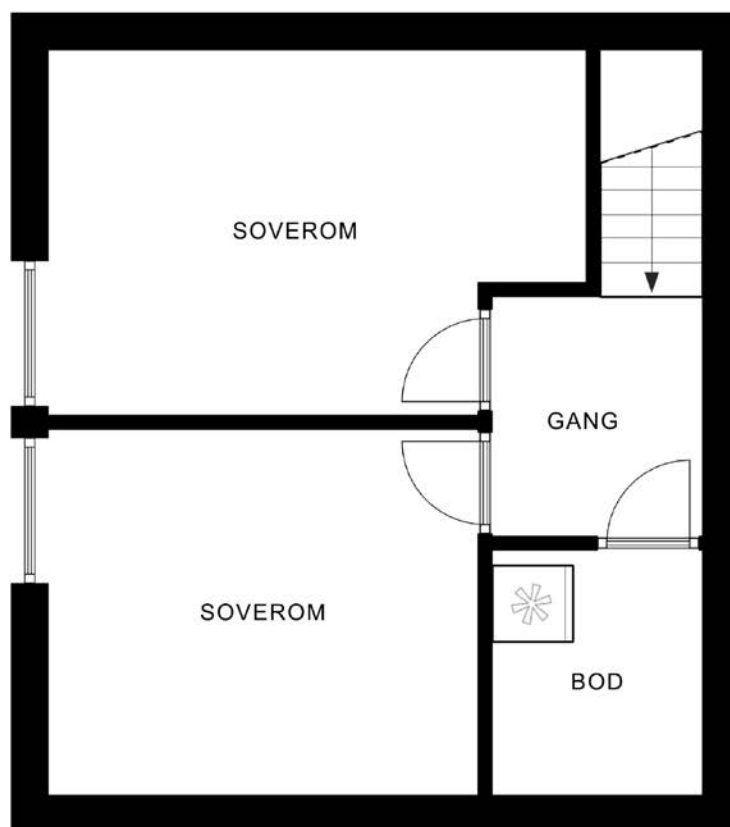


# Bad

Badet har dusjkabinett, klosett, speil m/ belysning og helservant på moderne sort, høylans skuffeinnredning. Varmtvannsbereder er innbygget i kasse. Opplegg for vaskemaskin.



# Loftetasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

## 2 soverom

Soverom nr. 2 er av god størrelse og har plass til seng og skrivebord samt oppbevaringsmøbler som kommoder og mindre garderober.





# Nabolagsprofil

Bråtenlia 11C - Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

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

## Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 284 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 403 elever, 23 klasser	17 min 14.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	22 min 20.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 10.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

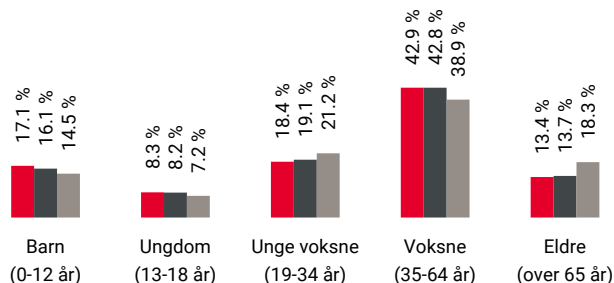
Godt vennskap 70/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

Kiwi Auli PostNord	4 min 0.2 km
Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



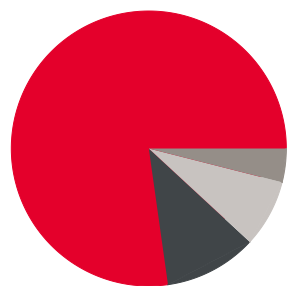
### Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

Auli skole	5 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km
Myra Nærmiljøanlegg	14 min
Ballspill	1 km
Spenst Sørumsand	10 min
Trento Sørumsand	10 min

## Boligmasse



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

«Rolig og barnevennlig»

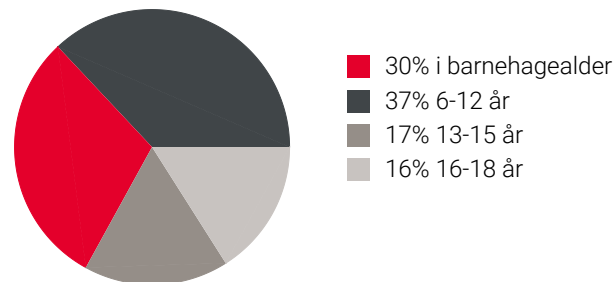
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	10 min
Apotek 1 Auli	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

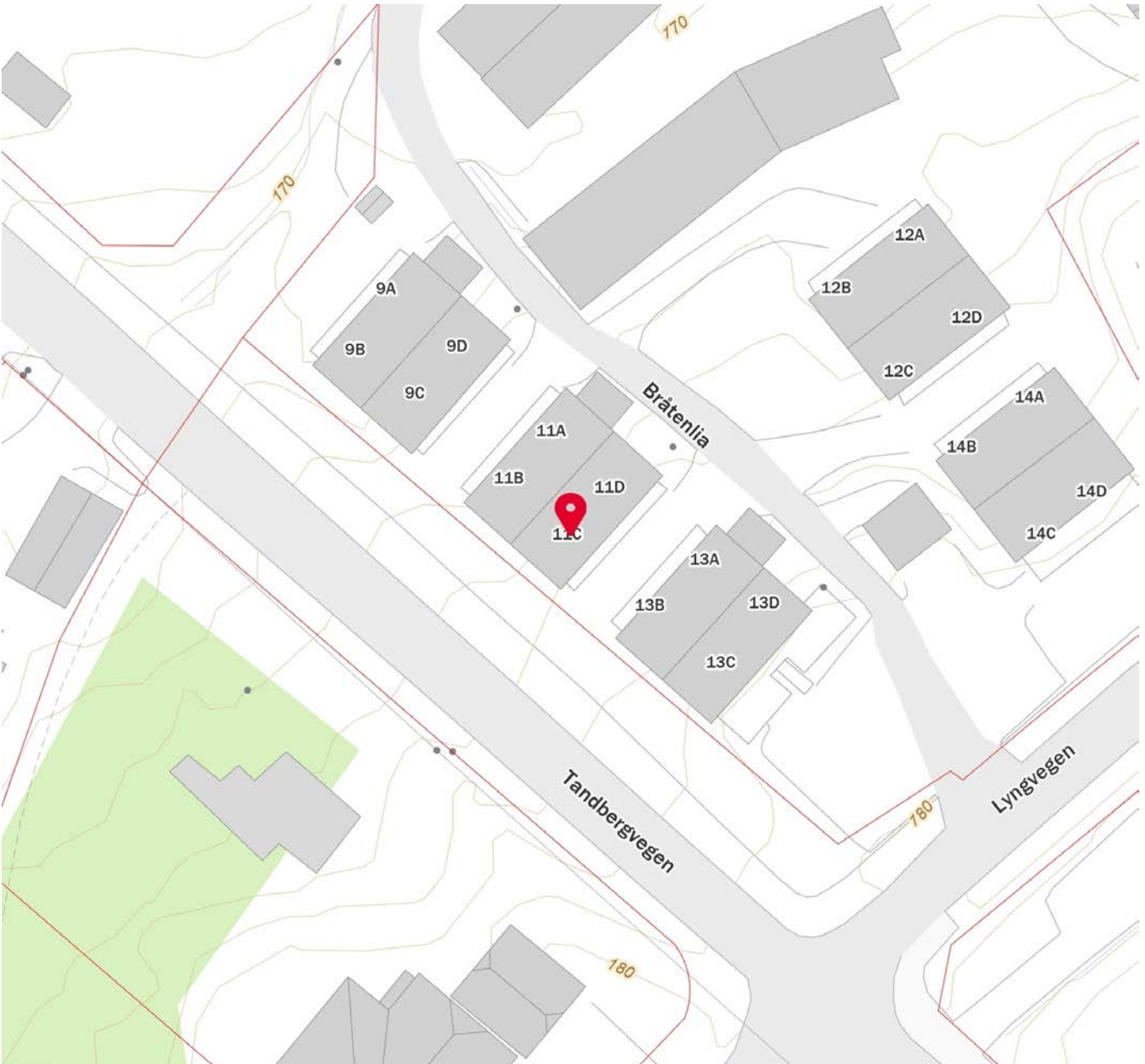


0% 43%

- Aulifeltet
- Aulifeltet
- Norge

## Sivilstand

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



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

# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bråtenlia 11 C, 1929 AULI

 NES kommune

 # gnr. 201, bnr. 88, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 19291-2059

Referansenummer: RE1890

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2006, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning fordelt over 2 plan. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. 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. Fabrikkmalt profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Terrasse i front av boligen på ca. 10 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjvheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Synlig elde og slitasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Panelplater. Malte flater på bad.

Gulv: Laminat. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Sprukket fliser i entre, noe bomfliser og løs flisfug.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Noe bruksmerker for øvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Belegg på gulvet og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Opplegg til oppvaskmaskin.

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profil fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Nyere benkeplate og plater over benk iht. eiers opplysninger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider ca. 200 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 entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringssskap. 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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

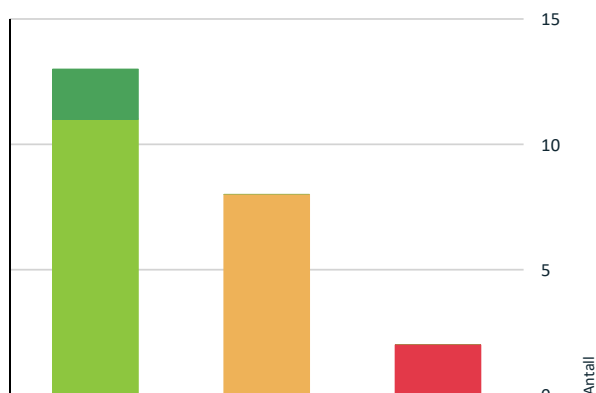
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

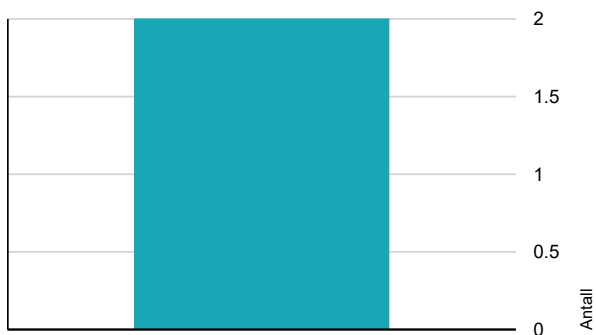
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**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.

### 1 TG 2 Dører

Fabrikkmalt profilert ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Synlig elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Kommende overflatebehandling er påregnelig.

### 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i front av boligen på ca. 10 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Synlig elde og slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stedvis råteskadede konstruksjoner.



Kontroll av fundament. Kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt.

## INNENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Vegger: Panelplater. Malte flater på bad.

Gulv: Laminat. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Noe slitasje og småskader på gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### 1 TG 3 Overflater - 2

Sprukket fliser i entre, noe bomfliser og løs flisfug.

**Vurdering av avvik:**

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

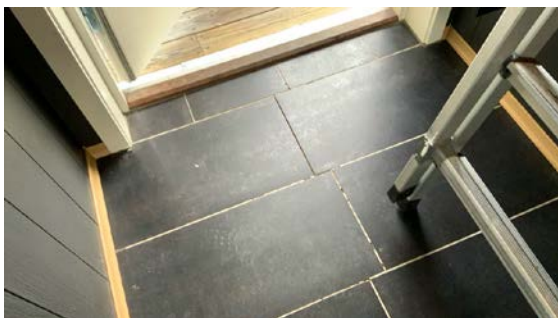
**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Fliser i entré bør utbedres på sikt.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 1 TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Noe bruksmerker for øvrig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Belegg på gulvet og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Opplegg til oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Opplegg til oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profil fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatter. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Nyere benkeplate og plater over benk iht. eiers opplysninger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

### TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på badet. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. 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.  
**2007**
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 Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

## 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? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med tanke på alder oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**



## TO 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

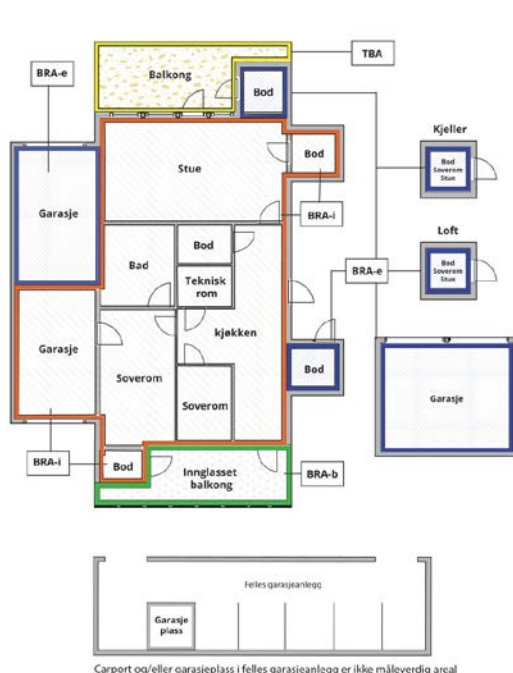
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	40			40	10
Loftetasje	19			19	
Bakkeplan		4		4	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>4</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken		
Loftetasje	Trapperom m/gang, Soverom, Soverom 2		
Bakkeplan		Utebod	

### Kommentar

3.etg/loft: Innvendig romhøyde på opptil 2,42 meter i gang. Bod på loft er ikke måleverdig grunner lav romhøyde.  
2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,44 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?

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)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Anette Johansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	88		6	4666 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bråtenlia 11 C

#### Hjemmelshaver

Johansen Anette

#### Eierandel

1 / 24

#### Forretningsfører

Tema Regnskap Jessheim AS

#### Organisasjonsnr

895732672

### 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 ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og singlet gangstier.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	9649797			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	



# 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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RE1890>

## 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>	
1205250077	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anette Johansen	
<b>Gateadresse</b>	
Bråtenlia 11C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AULI	1929
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	8679606

Document reference: 1205250077

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar   
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Vannskade under kjøleskap etter sølt vann. Noen blemmer på gulv stue. Skjevt gulv i andre etasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

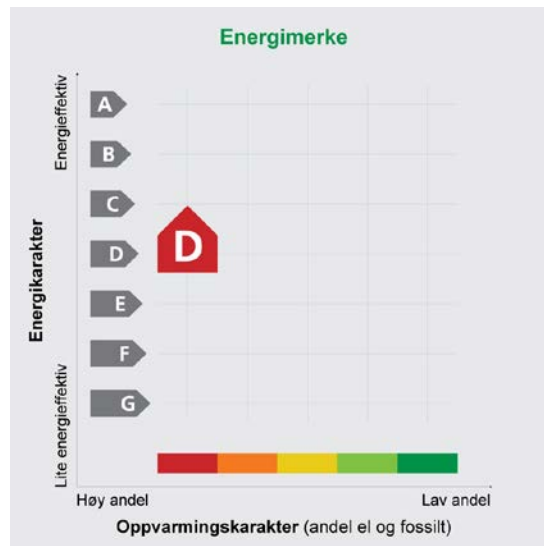
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Johansen	9d609ea266e3d9fe1379177 ce9e8f605645a28b0	01.03.2025 18:43:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250077

- 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>

Adresse	Bråtenlia 11 C
Postnr	1929
Sted	Auli
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	88
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-792348
Dato	03.07.2017



Eier	Helge Homb
Innmeldt av	Sindre Nyhus

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Tema Regnskap Jessheim AS

Henrik Bulls veg 48  
2069 Jessheim

Vår ref: 1205250077  
Kløfta, 01.03.2025

### Megleropplysninger på Bråtenlia 11C - gnr. 201, bnr. 88, snr. 6 i Nes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Anette Johansen	Bråtenlia 11 C, 1929 Auli	25.10.1984

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

Navn på					
Styreleder	Navn Gry A.N. Pedersen	Tlf. 401 08 105	E-post. gry-a-p@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	895 732 672		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisennr. Storebrand - 964 9797				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisennr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>Styreleder</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr <i>3.538,- (31.12.24)</i>				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr <i>8.214 (31.12.24)</i>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>2.814</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>26</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Regnskap, revisjon, vann/avløp, forsikring, smørydd etc</i>			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

## Resultatregnskap

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

## Balanse

### EIENDELER

#### Omløpsmidler

##### Fordringer

Kundefordringer

12 687

12 647

Andre kortsiktige fordringer

21 550

20 040

**Sum fordringer**

**34 237**

**32 687**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

211 717

313 695

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

**211 717**

**313 695**

**Sum omløpsmidler**

**245 954**

**346 382**

**SUM EIENDELER**

**245 954**

**346 382**

Note

31.12.2023

31.12.2022

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 726	272 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 726</b>	<b>272 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 726</b>	<b>272 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		131 250	23 125
Skyldige offentlige avgifter		13 440	0
Annen kortsiktig gjeld		17 538	50 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 228</b>	<b>73 943</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 228</b>	<b>73 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 954</b>	<b>346 382</b>

Gry Anett Nytorpe Pedersen  
styrets leder

Roger Haugen  
styremedlem

Mariam Kibwana Ibrahim  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	40 000	34 230
Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>34 230</b>

#### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

Til styret ble følgende valgt:

Styreleder	Gry Pedersen
Styremedlemmer	Even Kristian Andersen Morten Arnesen

Nes, den 14 juni 2024

Gry Pedersen

Linn Uddal

Signert med Bank-ID Elektronisk signatur

# Regler for godt bomiljø

## BRÅTENLIA Boligsameie

### Bomiljø generelt

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

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

### Husorden og fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie (895 732 672)

(godkjent av sameie Juni 2024)

### Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie

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

## §1 Sameiet

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

## §2 Formålet med sameiet

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

## §3 Salg, utleie og pantsettelse

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

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

Den enkelte seksjon kan bare benyttes til beboelse.

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

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

## §4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

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

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

Elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringssskap.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§5 Bygningsmessige arbeider**

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

## **§6 Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiet har 1 stk, ordinære sameiermøter: 1. Årsmøte

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

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

## **§7 Stemmerett ved sameiermøte**

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

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

## **§8 Årsmøtet**

På årsmøtet skal behandles:

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

## **§9 Sameiermøtets gang**

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

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

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

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

## §10 Habilitet

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

## §11 Styret

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

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

## §12 Forretningsfører og andre funksjonærer

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

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

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

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

## §13 Godt bomiljø

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

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

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

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

Det er ladestasjon ved butikk i umiddelbar nærhet.

#### **§14 Fellesutgifter**

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

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

#### **§15 Mislighold**

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

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

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

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

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

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

## Forretninger

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

## Tinglyste eierforhold

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

## Bruksenheter

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

## Adresse

Vegadresse: Bråtenlia 9 B

Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

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

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



### Bygningsdata

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

### Bygningsstatshistorikk

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

### Bruksenheter

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

### Etasjer

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

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 201/88

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

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

### Teiger

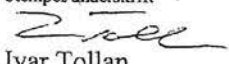
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657540.77	631233.58		Ja	4666	

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

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

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

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

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

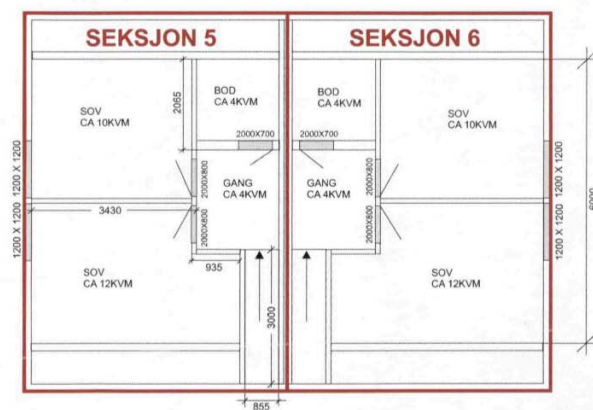
Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Ans. søker		



BRÅTENLIA 11 A,B,C,D

HUS 2

2. ETG



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bråtenlia 11C  
1929 AULIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Solveig GranlundTelefon: 951 51 983  
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre