

Brånåsveien 116

BRÅNÅSEN

notar



Prisantydning Kr. 6 800 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 117/122 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Brånåsveien 116

Moderne og innholdsrikt enderekkehus over 2 plan med carport og flere fine uteplasser | Barnevennlig boligområde

Adresse	Brånåsveien 116 2019 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 6 800 000,-
Omkostninger	Kr 182 990,-
Totalpris	Kr 6 982 990,-
Fellesutgifter	Kr 3 260,-
BRA-i/BRA Total	117/122 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2013
Soverom	3

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere et innholdsrikt og familievennlig enderekkehus beliggende i et veletablert og familievennlig nabolag på Brånåsen ved Skedsmokorset, i Lillestrøm kommune. Boligen ble bygget ut i 2016 og har en meget familievennlig planløsning, samt gode oppbevaringsløsninger.

Vi fremhever:

- Moderne og innholdsrikt enderekkehus
- Attraktiv beliggenhet i rolig og barnevennlig boligområde
- Carport med installert elbillader
- Asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter
- Praktisk utvendig bod
- Flere solrike uteplasser og gode oppholdsarealer
- Gulvvarme i hele 1. etasje
- Lysthus/drivhus med 1- lags glass på 15m²
- Kort gange til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte tur- og og rekreasjonsområder

Velkommen!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	22
Budgivning	128

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Brånåsen ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, rekkehus og eneboliger, og er kjent for rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Nabolaget er populært blant barnefamilier og byr på flere lekeplasser, grønne friområder og gode turmuligheter i nærliggende skogsområder.

Det er kort vei til skoler og barnehager. Brånås skole ligger få minutters gange fra eiendommen. I nærområdet finnes også flere barnehager, blant annet Skolsegglia FUS barnehage som ligger i kort avstand fra eiendommen (500 m).

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Extra Brånåsen (1,3 km), som også er søndagsåpent. I tillegg finnes et bredere service- og handelstilbud på Skedsmokorset og i Lillestrøm sentrum med kjøpesentre, restauranter, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i nærområdet, og fra Skedsmokorset er det enkel forbindelse til både Lillestrøm og Oslo. Lillestrøm stasjon ligger en kort kjøretur unna og tilbyr hyppige togavganger mot Oslo, Gardermoen og øvrige deler av regionen.

Med bil tar det ca. 13 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo og 26 min til Gardermoen.

For den aktive finnes flere idrettsanlegg og turmuligheter i området, samt nærhet til marka med gode forhold for turer, sykling og friluftsliv året rundt.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET

OPPDRAKSNUMMER

23-0095/26

SELGER

Jan-Tore Nicolai Iversen

Lina Therese Olsen Iversen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 45, bruksnummer 39, seksjonsnummer 25, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 45, bruksnummer 129, sameietype realsameie, ideell andel 2/90.

i Berglippynten Boligsameie med orgnr.: 812601822 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om følgende energiforbruk for 2025: 20392 kWh.

Varmtvannsbereider, som er en ekspressbereider, er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2013.

Anlegg med automatsikringer.

Balansert ventilasjon. Utført rens i 2026.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Vurdering av det elektriske anlegget:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TOMT

Eiet tomt på 9.884 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 9 884 kvm i sameiet.

Det følger av vedtektenes § 4 pkt. 4.3 (ment 4.4) at for- og eller bakhager til den enkelte seksjon seksjoneres som fellesareal. Iht. Esl. 19 (5) er den enkelte seksjon gitt enerett til bruk til utearealet tiliggende seksjonen (se vedlegg 3 i vedtektene).

Det er opprettet et realsameie for naboeiendommen (lekeplass), der hver seksjon har en ideell eierandel (2/90) av gnr. 45, bnr. 129.

SAMEIEBRØK

111/3602

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.07.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

Rekkehuset er oppført i 2013 og er bygget i trebindingsverk med utvendig bordkledning. Bygningen har en planløsning over to etasjer.

Boligen er fundamentert med såle på ukjent grunn, med ringmurer som antas å være isolert, pukket og støpt med plate på mark. Byggegrunnen er ikke kjent.

Grunnmuren består av ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

Dreneringen består av en støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner, hvor det antas at det er lagt drensør rundt den støpte platen.

Veggkonstruksjonen er et trebindingsverk fra byggeåret, kledd med utvendig panel.

Takkonstruksjonen er et saltak i treverk, teknet med takstein.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.

Etasjeskillerne er bygget i tre, og består av støpt dekke og trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt en malt ytterdør og terrassedører med 3-lags energiglass.

Eiendommen har en markterrasse med tregulv, samt et lysthus/drivhus med 1-lags glass. Det er utgang til en balkong fra stuen i andre etasje og en annen balkong fra et soverom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Konstruksjonens oppbygning og ventilerings under balkong over oppvarmet areal er ikke tilgjengelig for kontroll.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Badet er oppført av entreprenør fra byggeår.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Membranen kan ikke verifiseres da den ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Badet er oppført av entreprenør fra byggeår.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Badet er oppført av entreprenør fra byggeår.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Membranen kan ikke verifiseres da den ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Badet er oppført av entreprenør fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Ved bygging av enhet ble det oppdaget skjevhet på gulv i stue, dette ble utbedret ved innflytting i 2013 (Når bygget var nytt).

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

Ja

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre i enheten. Sameie utførte sanering når dette ble oppdaget i 2016, det er ikke observert

skjeggkre det siste året, men sanert på nytt av skadedyrkontroll 1 AS i juni 2026 etter anbefaling fra megler.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Elektro Nettverk, sommeren 2024

Beskrivelse: Installert sommeren 2024 av Elektro Nettverk.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Utført av sameie

Beskrivelse: Sameie/v styret er ansvarlig for alt arbeid som skal utføres tak/utvendig fasade og garasje. Næss blikk og tak AS er benyttet som leverandør.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Stue og soverom del 1. etg er bygget ut.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Dette ble utført i 2016 og godkjent av bygningsmyndighetene.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Dette ble oppdaget i 2016 og utført sanering.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Selger opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Ventilasjonsrens utført februar 2026 (Andersen ventilasjonsrens AS)

-Montering av Elbil lader i 2024, utført av Elektro Nettverk

-Utbedring av overflater og nytt gulv 2 etg utført selv i september 2023

-Utbygging av soverom/ stue del 1 etg i 2016, samt utbedret overflater stue kjøkken samt bytte av gulv (utført av blinkhus)

Vedlikeholds historikk utført i regi av sameiet:

-Utbedring på tak – sikring av adkomst til tak samt tilpassing av stigetrinn(Utført av Næss blikk og tak)

-Utbedring lekkasje utebod i 2023- utført av sameie(Næss blikk og tak AS)

-Beiset utvendig i 2022 – utført av sameie som har ansvaret for alt utvendig (kontrakt med Malercompaqnet)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

-Det er observert skjeggkre i enheten. Sameie utførte sanering når dette ble oppdaget i 2016, det er ikke observert

skjeggkre det siste året, men sanert på nytt av skadedyrkontroll 1 AS i juni 2026 etter anbefaling fra megler.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Brånåsen felt 6 og del av felt 4 gnr/bnr 45/39 m.fl.", datert 23.03.2012.

Området omfatter blant annet boliger, kjøreveger, gangarealer, lekeplasser og grønstruktur. Det gjelder reguleringsbestemmelser for området, herunder bestemmelser om bebyggelse, parkering, uteoppholdsarealer og håndtering av overvann.

Det er registrert marine avsetninger og mulighet for marin leire i området. Eiendommen ligger innenfor et område som omfattes av NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Dette er en aktsomhetssone og innebærer ikke at det er påvist kvikkleire på eiendommen, men at geotekniske vurderinger kan være aktuelle ved større terrenginngrep eller byggearbeider.

Det er ingen registreringer som viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for flom, flomsoner, jord- og flomskred, snøskred, steinsprang eller øvrige registrerte skredfaresoner.

Det foreligger heller ingen registreringer om forurenset grunn eller støysoner fra vei eller bane som berører eiendommen.

Kopi av kart med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele 1. etasje. Mulighet for installering av ildsted i stuen.

PARKERINGSFORHOLD

Praktisk carport med installert elbillader.

I tillegg disponerer eiendommen en asfaltert biloppstillingsplass foran boligen med plass til flere biler.

Brånåsveien har seksjonsnummer 25. Fordeling i sameiet:

Garasje plass kr 350 pr måned og bod til kr 100,-.

Seksjon 1-19 har nummerert bruksrett til parkeringsplass i garasjekjeller under A1. Seksjon 20-32 har egen carport med bod. Seksjon 1-16 har bruksrett til nummerert sportsbod i garasjekjeller. Bruksrett til parkeringsplass i garasjekjeller kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet. Er iht. vedtektene kun lov til å omsette og/eller leie ut internt i sameiet (se vedtektene punkt 4.3).

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Eiendommen har adkomst via privat veg med felles vedlikeholdsansvar for seksjonseierne som benytter vegen. Vannmåler er installert.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg boliger i rekke - gnr 45 bnr 39 - delfelt B6-2 - Brånåsveien 116-132", datert 17.11.2015.

I 1. etasje er tidligere soverom integrert i stuen, noe som har gitt et større oppholdsrom. Ombyggingen ble gjennomført i 2016 og er godkjent av bygningsmyndighetene. Ferdigattest for tilbygg datert 24.10.2016.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

17.11.2015.

INNHold

1.etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue.

2.etasje: Stue/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

STANDARD

Eiendommen er beliggende skjermet til i enden av rekken og har store og private uteområder, samt flott utsikt. Overbygd og hyggelig inngangsparti med plass til en liten sittegruppe. Boligen har en romslig, frittstående utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter, samt carport og biloppstillingsplass rett utenfor husveggen.

ENTRÉ/GANG

Entréen gir et godt førsteinntrykk med flislagt gulv, behagelig gulvvarme og en romslig skyvedørgarderobe som sørger for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det en naturlig overgang til boligens åpne oppholdsrom. Hele 1. etasje har gulvvarme, noe som gir jevn og komfortabel oppvarming gjennom hele året. Entréen fremstår som lys og innbydende.

STUE/KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en lys og åpen løsning som gir boligen en romslig og sosial atmosfære. De store

vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse, samtidig som det er god plass til både sofagruppe og spisebord for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet gjør dette til boligens naturlige samlingspunkt.

Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor, solrik markterrasse på hele ca. 54 kvm med tregulv – en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det god plass til både spisegruppe, sofamøbler, grill og øvrig utemøblement.

På terrassen er det oppført et elegant lysthus/drivhus på ca. 15 kvm med 1-lags glass, som gir et lyst og stemningsfullt uterom med utsyn mot omgivelsene. Dette er et perfekt sted for hyggelige middager, selskap eller dyrking av planter, samtidig som det bidrar til å forlenge utesesongen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell utforming med åpen løsning mot stue og spisestue, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og flislagt vegg mellom over- og underskap. Den praktiske kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate, oppbevaring og en naturlig samlingsplass i hverdagen. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, nedfelt platetopp, integrert kaffemaskin, integrerte kjøleskuffer samt ventilator med avtrekk til det fri. God skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende, mens den åpne løsningen gir en fin flyt mellom matlaging, spiseplass og oppholdsrom

TV-STUE (2.etasje)

En romslig og lys tv-stue, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter og passer utmerket som en ekstra TV-stue, oppholdsrom eller lekeområde. Fra tv-stuen er det direkte utgang til en solrik balkong på 6 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Den åpne løsningen og den gode takhøyden bidrar til en behagelig romfølelse, samtidig som etasjen får et sosialt og fleksibelt oppholdsareal.

BAD/WC/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Bad med moderne og tidløs utførelse med fliser på gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme som gir ekstra komfort. Innredningen består av servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass, speil med integrert belysning og stikkontakt. Dusjsone med innfellbare glassdører, og rommet har også vannklosett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel med praktisk benkeplate over, som gir gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Et vindu sørger for naturlig lys og mulighet for lufting, noe som bidrar til en lys og trivelig romfølelse.

Bad (2.etasje)

Bad med moderne og tidløs utførelse med fliser på gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass, speil med integrert belysning og stikkontakt. Dusjsonen er utstyrt med dusjing direkte på gulv og vegg med glassvegg, og badet har også vannklosett. Et vindu slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir gode muligheter for lufting, mens balansert ventilasjon bidrar til et godt innklima året rundt.

SOVEROM/GARDEROBE

Hovedsoverommet

Et romslig hovedsoverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement. Den store vindusflaten gir godt med naturlig lys, og direkte utgang til en balkong på ca. 14 kvm gir en ekstra kvalitet til rommet. Balkongen har god plass til sittegruppe og fungerer som en naturlig forlengelse av soverommet – perfekt for rolige morgenstunder.

Soverom 2

Soverommet har en lun og behagelig atmosfære med god plass til seng og tilhørende møblement. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og trivelig romfølelse. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3

Et hyggelig og fleksibelt soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet har plass til seng, garderobeskap og annet ønsket møblement. Den store vindusflaten sørger for godt med dagslys og gir en lys og innbydende atmosfære. Soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor, avhengig av familiens behov.

INNNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegger.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Innbo og løsøre som medfølger salget:

- Alle veggglamper/ taklamper følger med utenom den i spisestuen.
- I soverommene så er alle fastmonterte hyller + tv oppheng inkludert.
- På terrassen oppe følger varmelampe med.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

- Hyller i bod og vegghengt slangetrommel .

AREALER

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Stue/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rekkehus

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt.

Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l.

Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 729,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret:

Avløp kr 6 688,66

Feiing - kr 173,12

Renovasjon kr 4 393,92

Vann kr 4 820,05

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er: kr 19 454,05.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 464,- pr 2026

INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 23814896 - Stand 175 - Årsavlesning - Forbruk 2025: 100.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 260,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Utvendig fullverdiforsikring, forretningsførerhonorar, snørydding, generell drift og vedlikehold av fellesområdene, utvendig vedlikehold av seksjoner, Tv/Internett.

Herav:

Tv/Bredbånd kr 660,-

Felleskostnader kr 2 600,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 589 170,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 800 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 170 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 182 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 982 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Andel i realsameie:

2013/550777-1/200 02.07.2013 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3205 GNR: 45 BNR: 129 IDEELL: 2/90

2026/725669-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Heftelser i eiendomsrett:

1996/2033-2/8 14.02.1996 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

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

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 45 BNR: 39

2013/467330-1/200 10.06.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 111/3602

Beskrivelse av servituttene:

Eiendommen er beheftet med tinglyste avtaler fra utbyggingen av Brånåsen. Disse gjelder blant annet rettigheter og plikter knyttet til felles infrastruktur, veier, vann- og avløpsanlegg, fellesarealer, bevaring av grøntområder og øvrige forhold som er naturlige for boligområdet.

I tillegg er eiendommen tinglyst med seksjonering fra 2013, som fastsetter sameiebrøk, seksjonsinndeling og tilhørende tegninger for sameiet. Dette er ikke en servittutt i tradisjonell forstand, men et tinglyst seksjoneringsdokument som regulerer eierseksjonssameiet.

GRUNNBOKSDATO

05.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nuf

POLISENUMMER

674350

OM SAMEIET

Sameiet Berglipynten har organisasjonsnr 812601822 og består av 32 boligseksjoner.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er PWC.

Styrets e-post: berglipynten@styrerommet.no

Det er opprettet et realsameie for naboeiendommen (lekeplass), der hver seksjon har en ideell eierandel (2/90) av gnr. 45, bnr. 129.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208034367

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,70%

Restsaldo 988 620,09

Innfrielsesdato: 30.06.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208034367

Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00

Administrasjonsavtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Administrasjonsavtale:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Det er mulighet for innfrielse av hele eller deler av andel fellesgjeld inntil to ganger i året, pr mai og desember. Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

ANDEL FORMUE

Kr. 8 499,- pr. 31.12.2025

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold, men da plikter man å overholde ytterligere regler iht. husordensreglene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for den enkelte seksjonseier å delta. Ved utleie av seksjonen skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet. Dersom man av ulik årsak ikke kan stille på dugnad plikter man å stille med stedfortreder. Dersom man ikke møter selv, eller med stedfortreder blir man belastet med kr. 500,-.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak

som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no
Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke VillaPluss kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. 2 900) Første fellesvisning er kostnadsfri kr. 2 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Det foreligger verken odel eller konsesjon på den aktuelle eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest
Tegninger
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

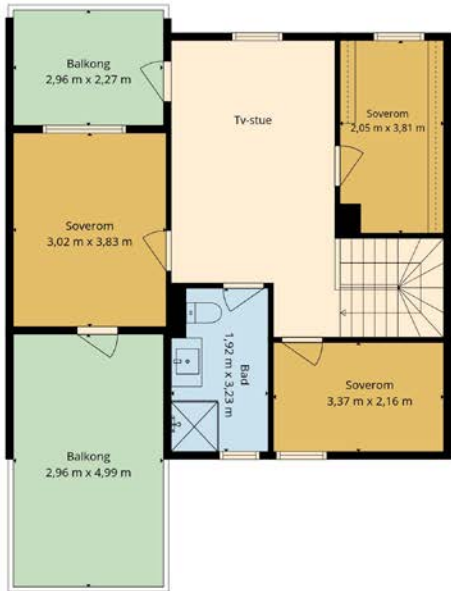
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 45, bnr. 39, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 30.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 13907-3800

Eiendomsverdi ref nr: RY1692

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Rekkehus oppført i 2013 med gjennomgående normal standard og planløsning over to etasjer. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og har en teknisk tilstand som i hovedsak samsvarer med alder og byggetidspunkt.

Det er registrert enkelte forhold som har fått TG2. Disse omfatter blant annet kledning som enkelte steder ligger tett mot terreng, usikker ventilering av balkong over oppvarmet boligdel, registrerte skjevheter i etasjeskiller, manglende dokumentasjon for våtrommenes membranutførelse, manglende tettemuffer på deler av rør-i-rør-anlegget samt manglende dokumentasjon på elektrisk anlegg og varmtvannsberederens elektriske tilkobling. Forholdene vurderes i hovedsak å være knyttet til dokumentasjon, utførelse eller behov for nærmere undersøkelser, og det er ikke registrert skader eller forhold som er vurdert til TG3.

Det ble ikke påvist aktive lekkasjer, fuktskader eller andre alvorlige bygningsmessige feil ved befaringen. Bygningen gir samlet sett et godt inntrykk i forhold til alder, og fremstår som en normalt vedlikeholdt bolig med enkelte anbefalte vedlikeholds- og oppfølgings tiltak. Ny eier bør påregne ordinært vedlikehold samt gjennomføre anbefalte undersøkelser og mindre utbedringer for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre bygningens levetid.

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med saltak taket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt ytterdør med el- lås. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2013

Utgang fra stue til markterasse med tregulv, størrelse er ca. 54m². Det er plassert ett lysthus/drivhus med 1-lags glass på ca 15m². Utgang fra stue 2. etasje til en balkong på ca. 6m². Utgang fra soverom til en balkong på ca 14m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser. Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegger. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3.5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrerte kjøleskuffer og kaffemaskin.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2013.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

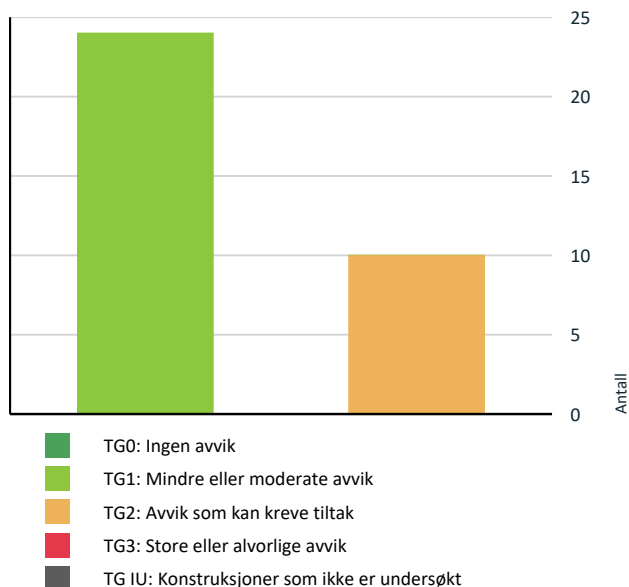
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. [Gå til side](#)
- ! Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2013

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rekkehus med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

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

Tilstandsrapport

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak

- Kledning ligger tett mot bakken

Konsekvens:

Økt risiko for råte og sopppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:

Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).

Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.

Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med el-lås. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2013

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 54m². Det er plassert ett lysthus/drivhus med 1-lags glass på ca 15m².

Utgang fra stue 2. etasje til en balkong på ca. 6m².

Utgang fra soverom til en balkong på ca 14m².

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonens oppbygning og ventilering under balkong over oppvarmet areal er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig ventilering eller lufting av balkongen over boligdel.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilering kan være økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

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

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegger.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivåert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nilvert fra terskel til sluk og det ble målt 3.5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utforinger/lister.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utforinger/lister.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivåert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres da den ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tetsjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult utførelse er økt usikkerhet rundt kvaliteten, samt risiko for at membranen er mangelfull eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

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

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon (FDV, bilder, samsvarserklæringer)

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes:

Utføre nærmere tekniske undersøkelser (f.eks. hulltaking/fuktmåling der relevant)

Vurdere oppgradering eller rehabilitering ved usikker tilstand

Ved fremtidig oppgradering må full dokumentasjon iht. gjeldende normer etableres

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,7cm fall.

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres da den ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tetsjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult utførelse er økt usikkerhet rundt kvaliteten, samt risiko for at membranen er mangelfull eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrerte kjøleskuffer og kaffemaskin.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tettemuffer

Konsekvens:

Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:

Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.

Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Utført rens i 2026.

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

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2013.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert fagperson, og øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.
- Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og hele 1. etasje..

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dette er en støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner hvor det antas at det er lagt drenerør rundt den støpte platen. Dreneringsforholdene er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det anbefales alltid at takvann ledes vekk fra grunnmur. Det er viktig å merke seg at det kun er ved å grave opp rundt grunnmuren at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert fagperson, og øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.
- Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

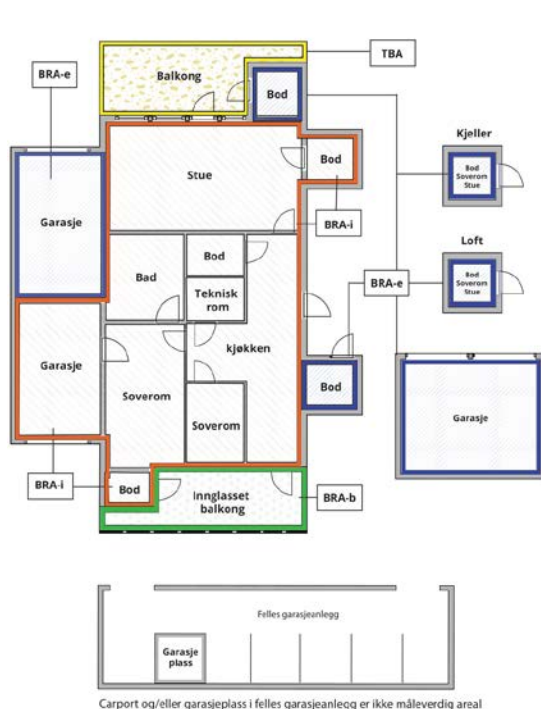
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- 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 målverdig 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	56			56	20
1. Etasje	61			61	54
Utv bod		5		5	
SUM	117	5			74
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, tv- stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, spisestue		
Utv bod		Bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jan-Tore Nicolai Iversen og Lina Therese Olsen Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	45	39	0	25	9884 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Brånåsveien 116

Hjemmelshaver

Iversen Jan Tore Nicolai, Iversen Lina Therese Olsen

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

111 / 3602

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 9 884 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ventilasjonsrens utført februar 2026 (Andersen ventilasjonsrens As)
- Montering av Elbil lader i 2024, utført av Elektro Nettverk
- Utbedring av overflater og nytt gulv 2 etg utført selv i september 2023
- Utbygging av soverom/ stue del 1 etg i 2016, samt utbedret overflater stue kjøkken samt bytte av gulv (utført av blinkhus)

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Utbedring på tak – sikring av adkomst til tak samt tilpassing av stige(rinn) (Utført av Næss blikk og tak)
- Utbedring lekkasje utebod i 2023- utført av sameie(Næss blikk og tak AS)
- Beiset utvendig i 2022 – utført av sameie som har ansvaret for alt utvendig (kontrakt med Malercompagniet)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Skjeggkre observert (sanert juli 2026)- det er ikke observert skjeggkre det siste året

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	30.07.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.07.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.07.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Tilbygg bolig	24.10.2016		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Faktura elbil- lader	05.08.2024	Elektro Nettverk Service AS	Gjennomgått		Nei
Servicerapport/skjeggkre	07.07.2026	Skadedyrkontroll 1 AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0095/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lina Therese Olsen Iversen	Jan-Tore Nicolai Iversen
Gateadresse	
Brånåsveien 116	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LTOI, JNI

1

Document reference: 23-0095/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LTOI, JNI

2

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stue og soveromsdel 1.etg er bygget ut

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble utført i 2016 og godkjent av bygningsmyndighetene

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble oppdaget i 2016 og utført sanering

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 nedstigenede 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Lina Therese Olsen Iversen	c6cb26387a577583a3c42 517476efc64cedd7493	07.08.2026 11:20:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Iversen	6a9b5777f357b8fc507da e7ebce28313e09a226e	07.08.2026 11:14:25 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNEB CONSULT PROSJEKT AS
Hovfaret 17 B
0275 OSLO**DERES REF:**
2012/5110**SAKSBEHANDLER:**
Per Egil Johnsen,**DATO:**
17.11.2015**Saksnr.:2012/5110**
Vedtaksnr.(DS):15/1075**Ferdigattest - nybygg boliger i rekke - gnr 45 bnr 39 - delfelt B6-2 - Brånåsveien 116 - 132****VEDTAK****Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg boliger i rekke, Brånåsveien 116 - 132, 2019 SKEDSMOKORSET

Gnr: 45	Bnr: 39	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 1539 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
12/660	11.09.2012	Rammetillatelse	
12/1081	19.12.2012	Igangsettingstillatelse	
12/950	05.11.2012	Tidsbestemt dispensasjon	
13/559	03.07.2013	Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser	
13/710	28.08.2013	Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser	
13/1045	27.11.2013	Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser	
13/1046	27.11.2013	Midlertidig brukstillatelse nr. 1	
13/1047	27.11.2013	Midlertidig brukstillatelse nr. 2	
13/1079	09.12.2013	Midlertidig brukstillatelse nr. 3	
13/1080	09.12.2013	Midlertidig brukstillatelse nr. 4	
14/50	15.01.2014	Midlertidig brukstillatelse nr. 5	

Merknader

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 21.10.2015.

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :107785/2015 Side 1 av 2

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Bo Klokt AS PB 83 1476 RASTA

SKEDSMO KOMMUNETeknisk sektor
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNEJan Tore Nicolai Iversen
Brånåsveien 116
2019 Skedsmokorset**DERES REF:**
2016/7233**SAKSBEHANDLER:**
Therese Bals Borge,**DATO:**
24.10.2016**Saksnr.:2016/7233**
Vedtaksnr.(DS):16/930**Ferdigattest - Tilbygg bolig - gnr 45 bnr 39 - Brånåsveien 116****VEDTAK****Ferdigattest**Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Tilbygg, bolig, Brånåsveien 116

Gnr: 45	Bnr: 39	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 6,1 m ²			
Vedtaksnr. 16/583	Vedtaksdato 05.07.2016	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	

Merknader:

- Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra tiltakshaver, Jan Tore Nicolai Iversen datert 21.10.2016.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no**ORGANISASJONSNR**
938 275 130
BANKGIRO
7101.05.02572

Løpenr :208039/2016 Side 1 av 2

Med hilsen

Therese Bals Borge
avdelingsingeniør

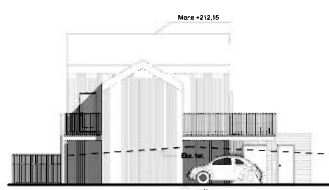
Dokumentet er elektronisk godkjent



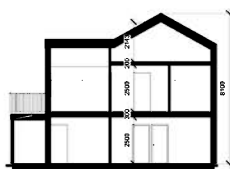
Fasade vest



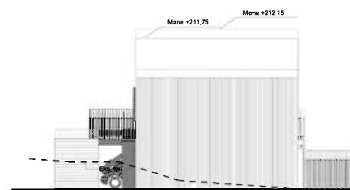
Fasade øst



Fasade nord



Snitt



Fasade syd

Felt B2

A40_4

REV	DATO	BESKRIVELSE	UDF. AF

 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillefelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601459257
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974637979 Navn SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR Adresse Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985196044 Navn BO KLOKT AS Bruksenhet Adresse c/o Concepta Partner AS, Postboks 25, 1891 RAKKESTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	45	39

Nye seksjoner

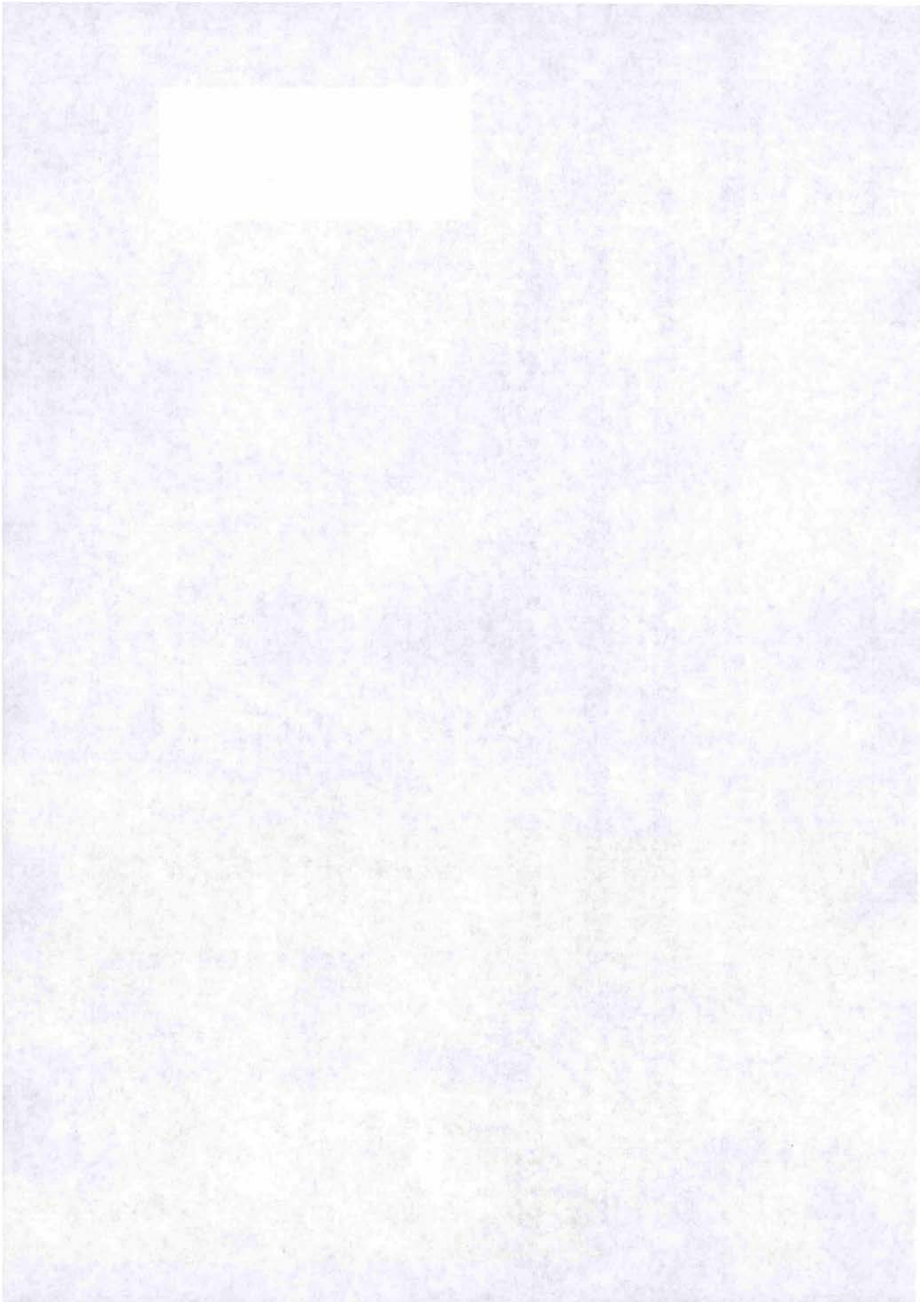
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	45	39	0	1	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	2	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	3	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	4	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	5	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	6	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	7	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	8	82 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	9	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	10	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	11	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	12	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	13	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	14	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	15	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	16	99 / 3602	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	45	39	0	17	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	18	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	19	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei

03.06.2013 12:56

Side 1 av 2



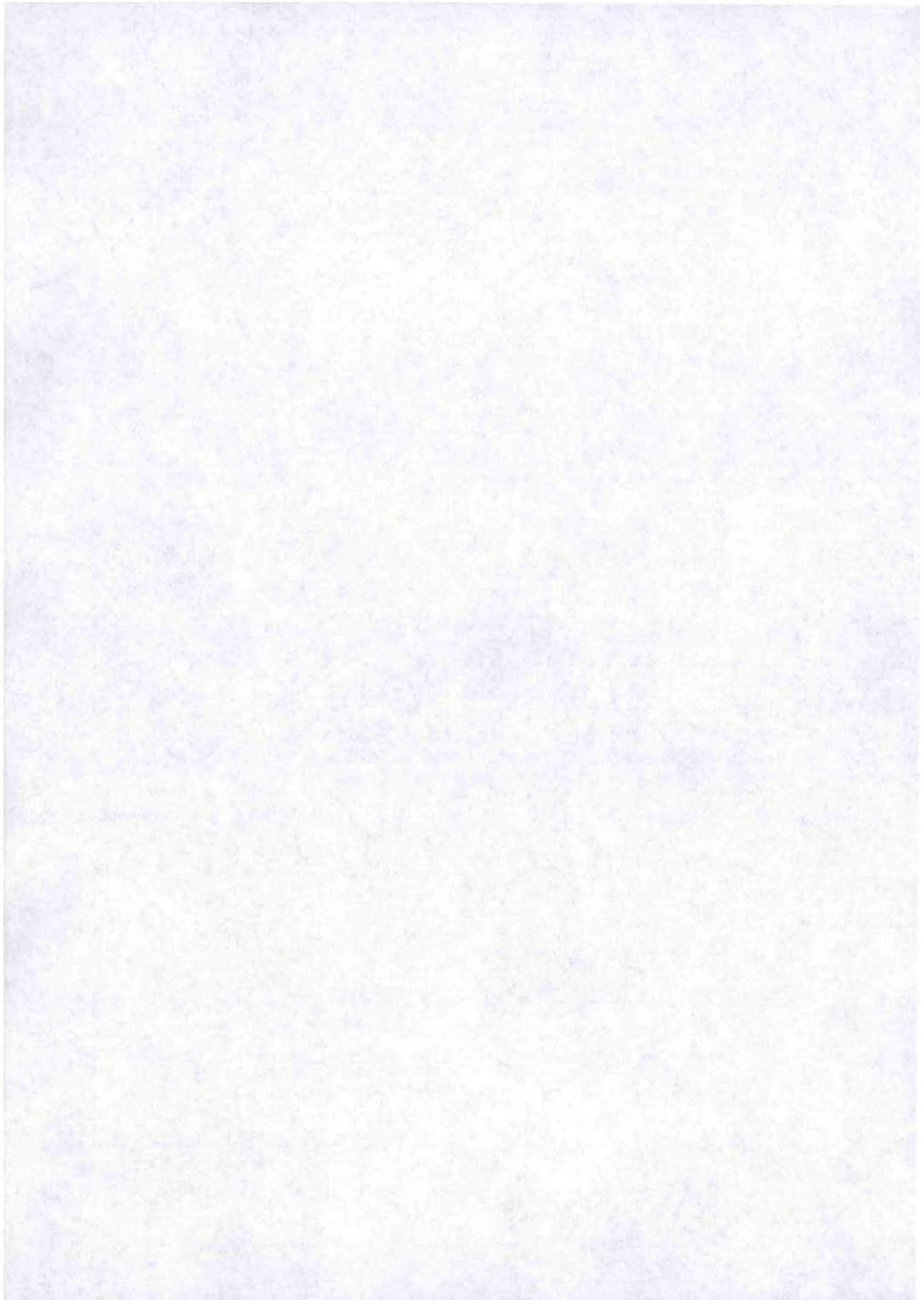
Doknr: 467330 Tinglyst: 10.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	45	39	0	20	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	21	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	22	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	23	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	24	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	25	111 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	26	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	27	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	28	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	29	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	30	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	31	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	45	39	0	32	165 / 3602	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Returneres etter tinglysning til
Bo Klokt AS, org. nr. 985 196 044
Postboks. 83
1469 Rasta

Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjonen

☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo kommune	45	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
040167	Anne Kari Næsheim Berg	1/4
240164	Hallvard Olai Berg	1/4
180556	Peder Olai Bjerkeseth	1/4
140753	Anne Helga Bjerkeseth Oian	1/4

3. Begjæring

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

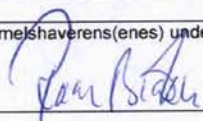
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	82	—	13	B	99	—	25	B	111	B	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	82	—	14	B	99	—	26	B	165	B	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	82	—	15	B	99	—	27	B	165	B	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	82	—	16	B	99	—	28	B	165	B	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	82	—	17	B	111	B	29	B	165	B	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	82	—	18	B	111	B	30	B	165	B	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	82	—	19	B	111	B	31	B	165	B	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	82	—	20	B	111	B	32	B	165	B	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	99	—	21	B	111	B	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	99	—	22	B	111	B	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	99	—	23	B	111	B	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	99	—	24	B	111	B	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				3602				= sum nevner:				3602							

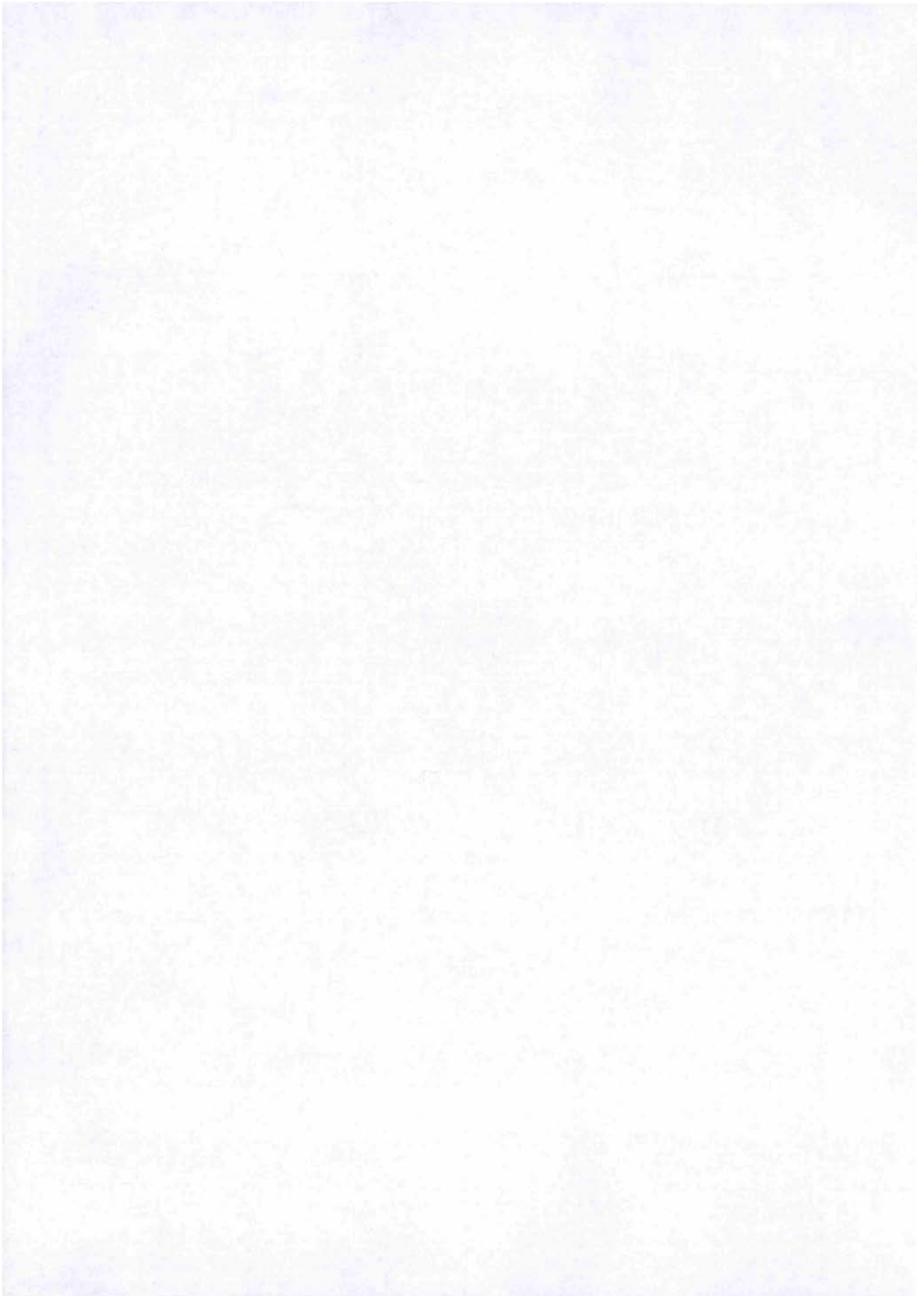
4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato
11.04.13

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)





5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

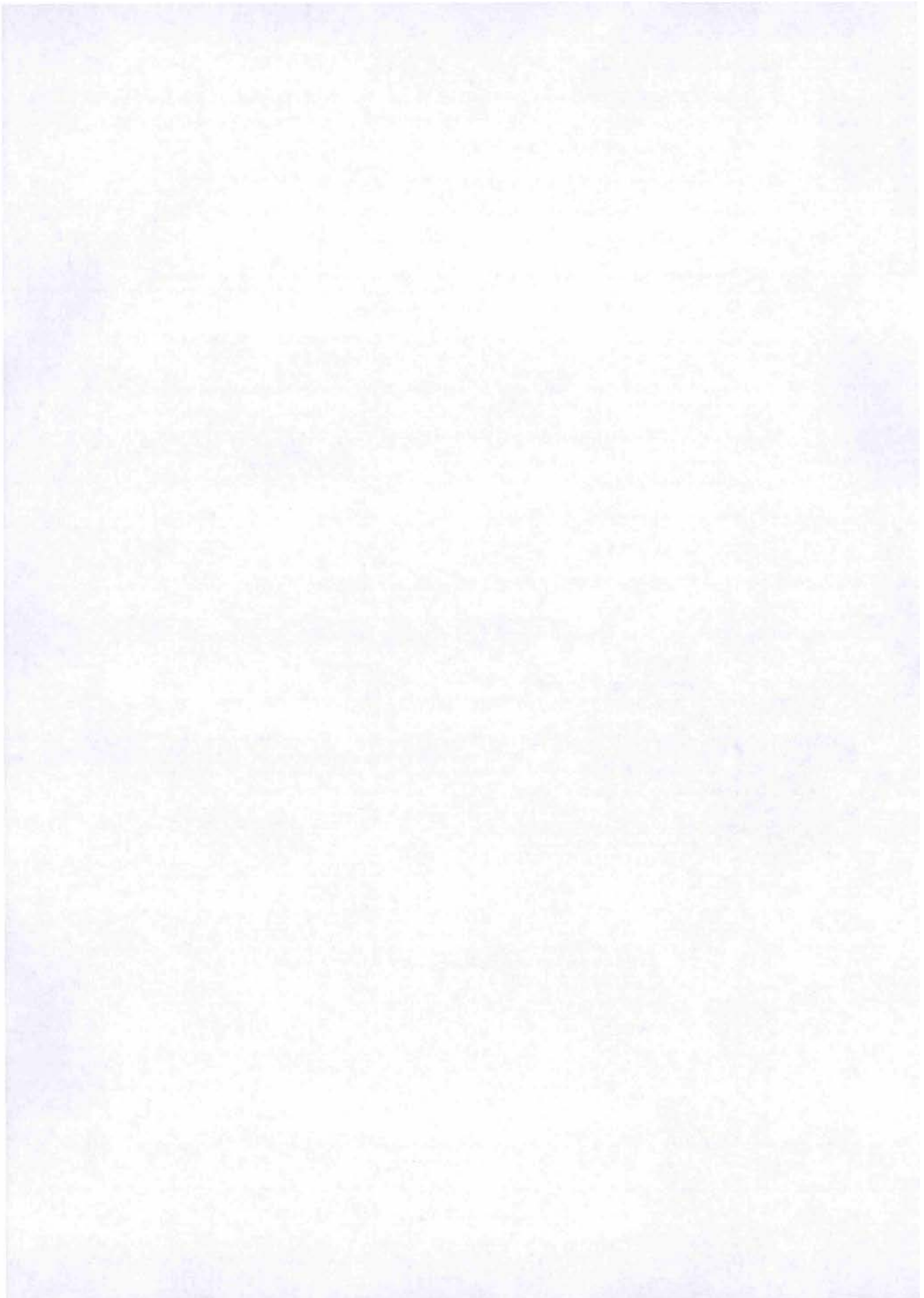
6. tegninger mv

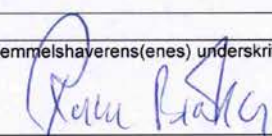
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

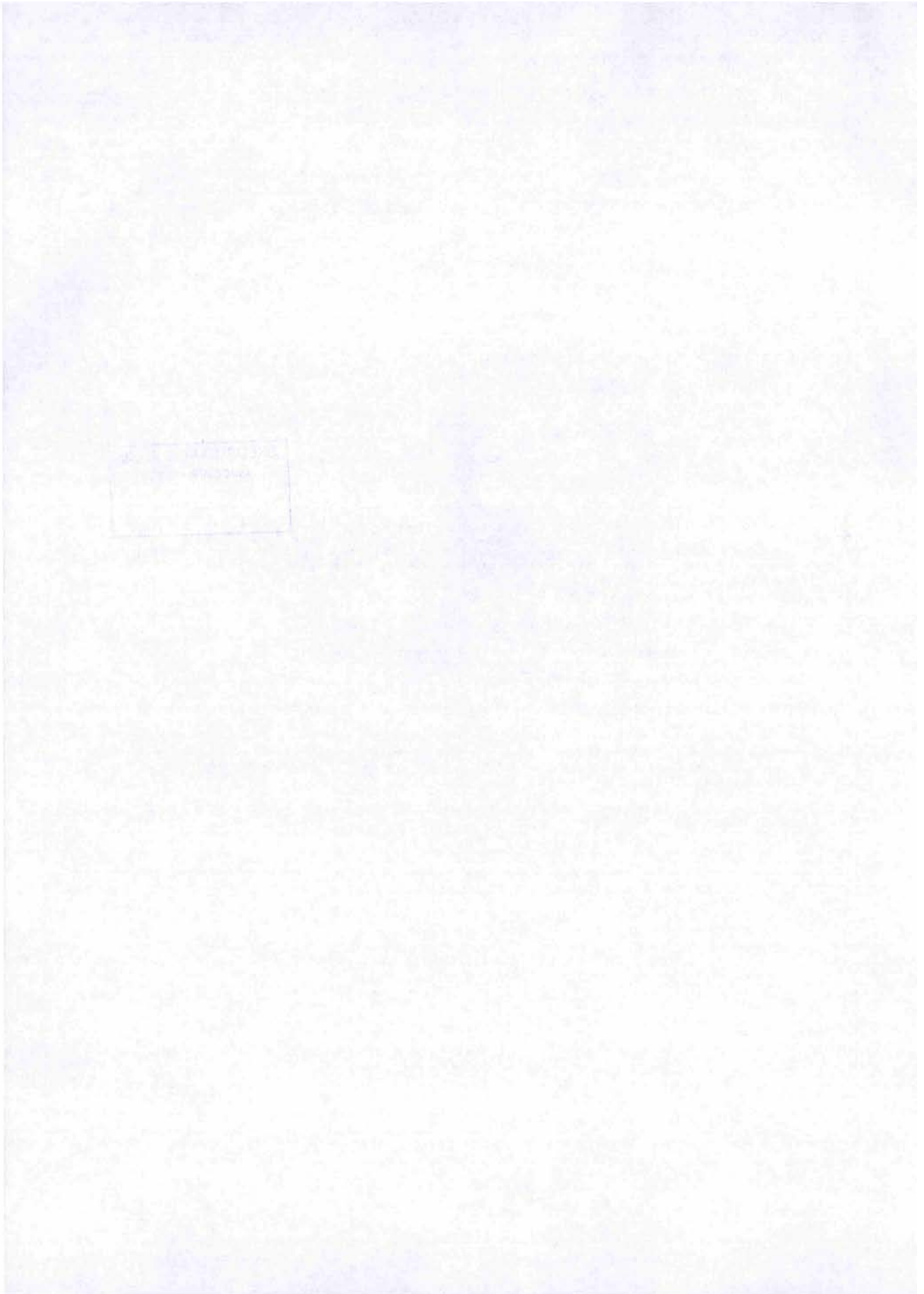
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

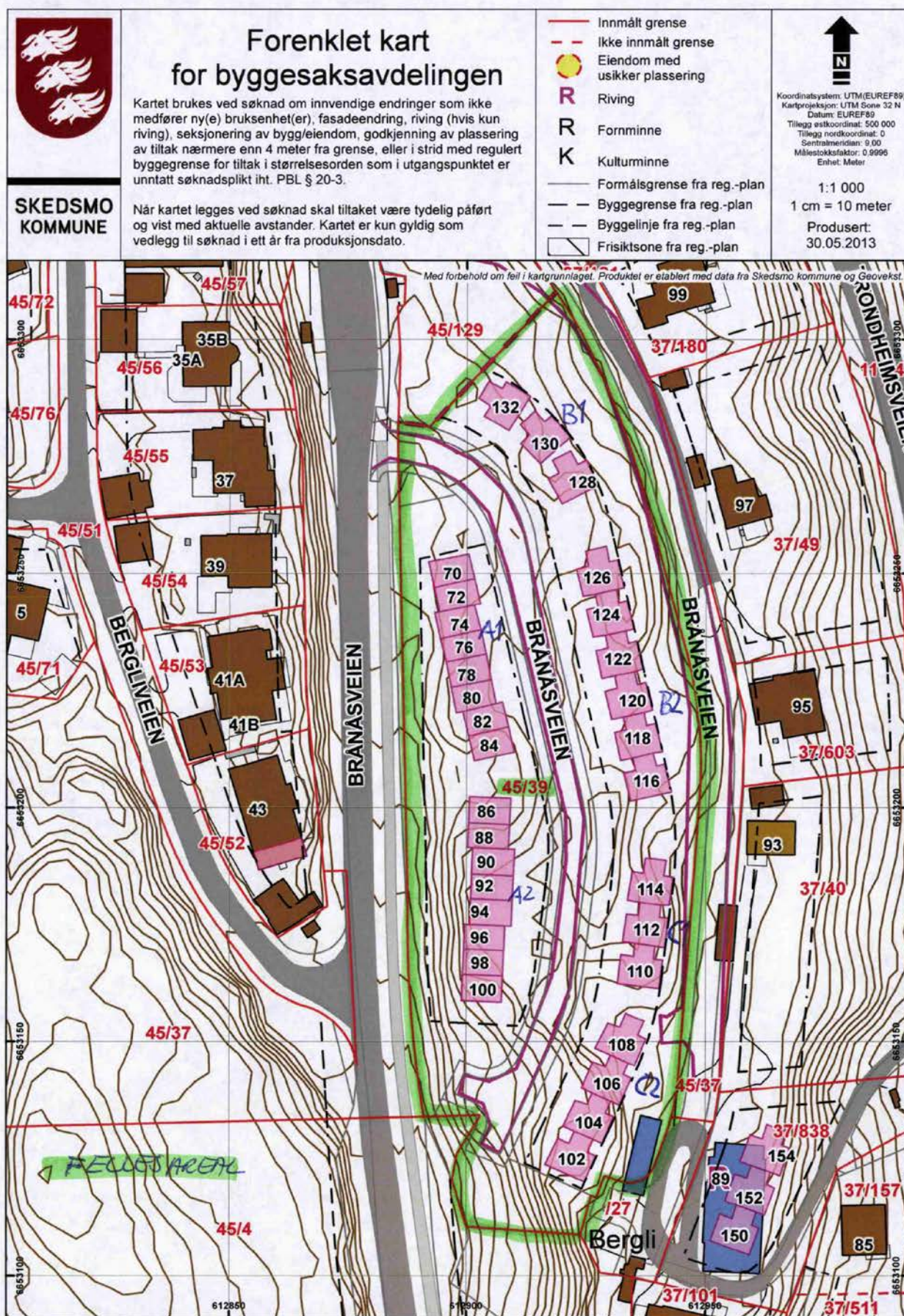
7. Underskrifter

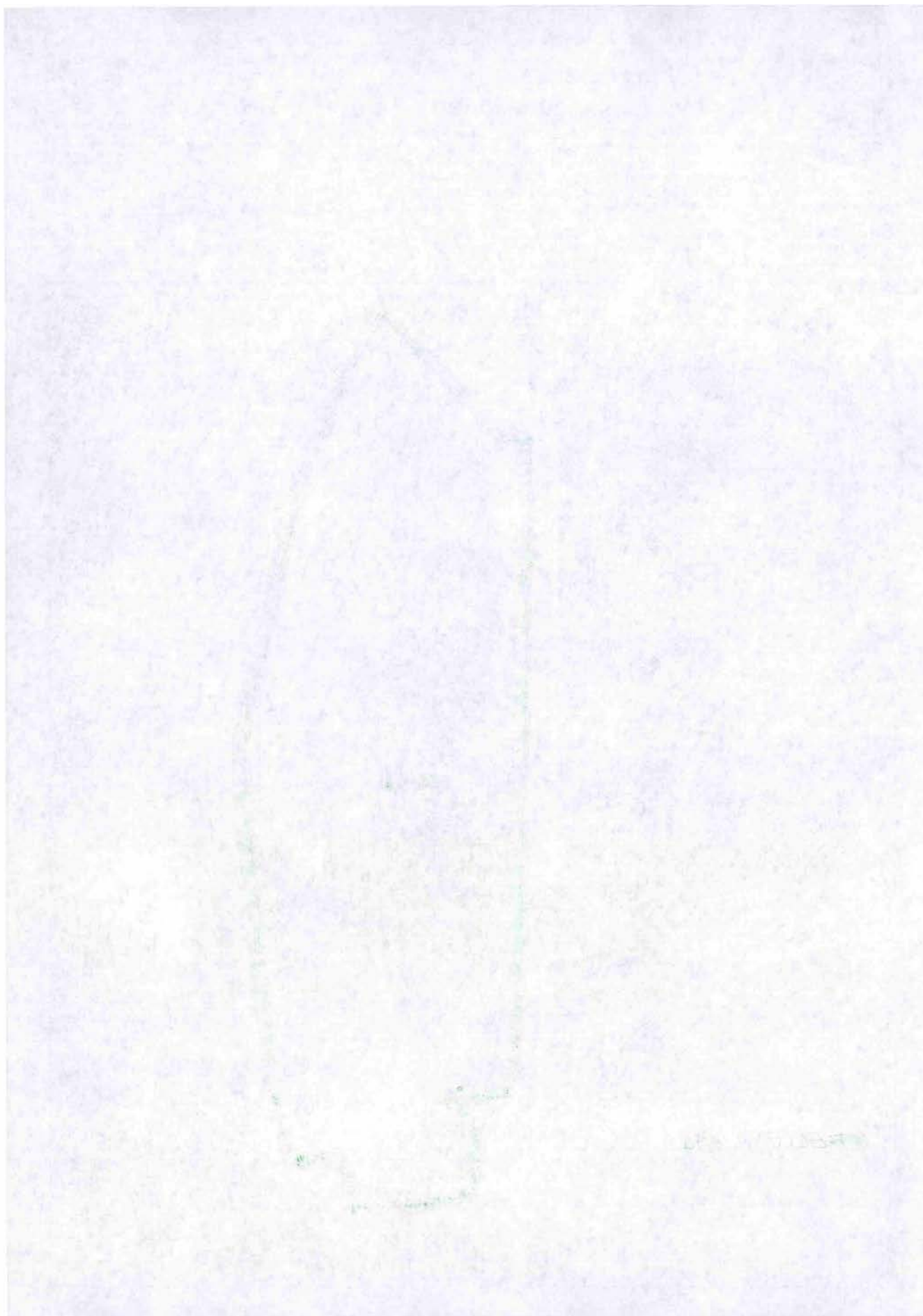
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rasta, 11.04.13	 Rune Bråten I hht. generalfullmakt til Bo Klokt AS datert 01.11.2011	
,		
,		
,		
,		
,		
,		
,		
,		

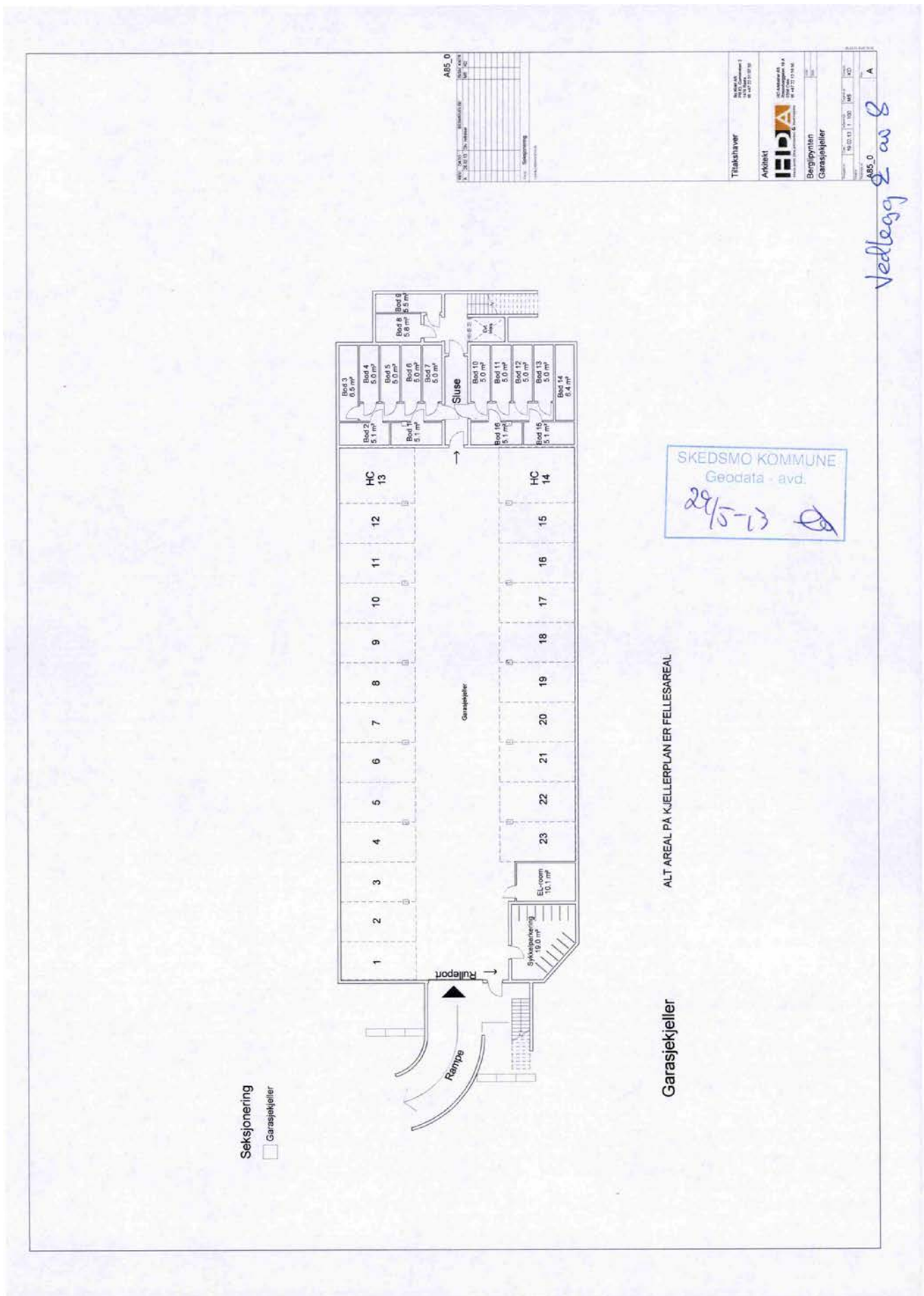


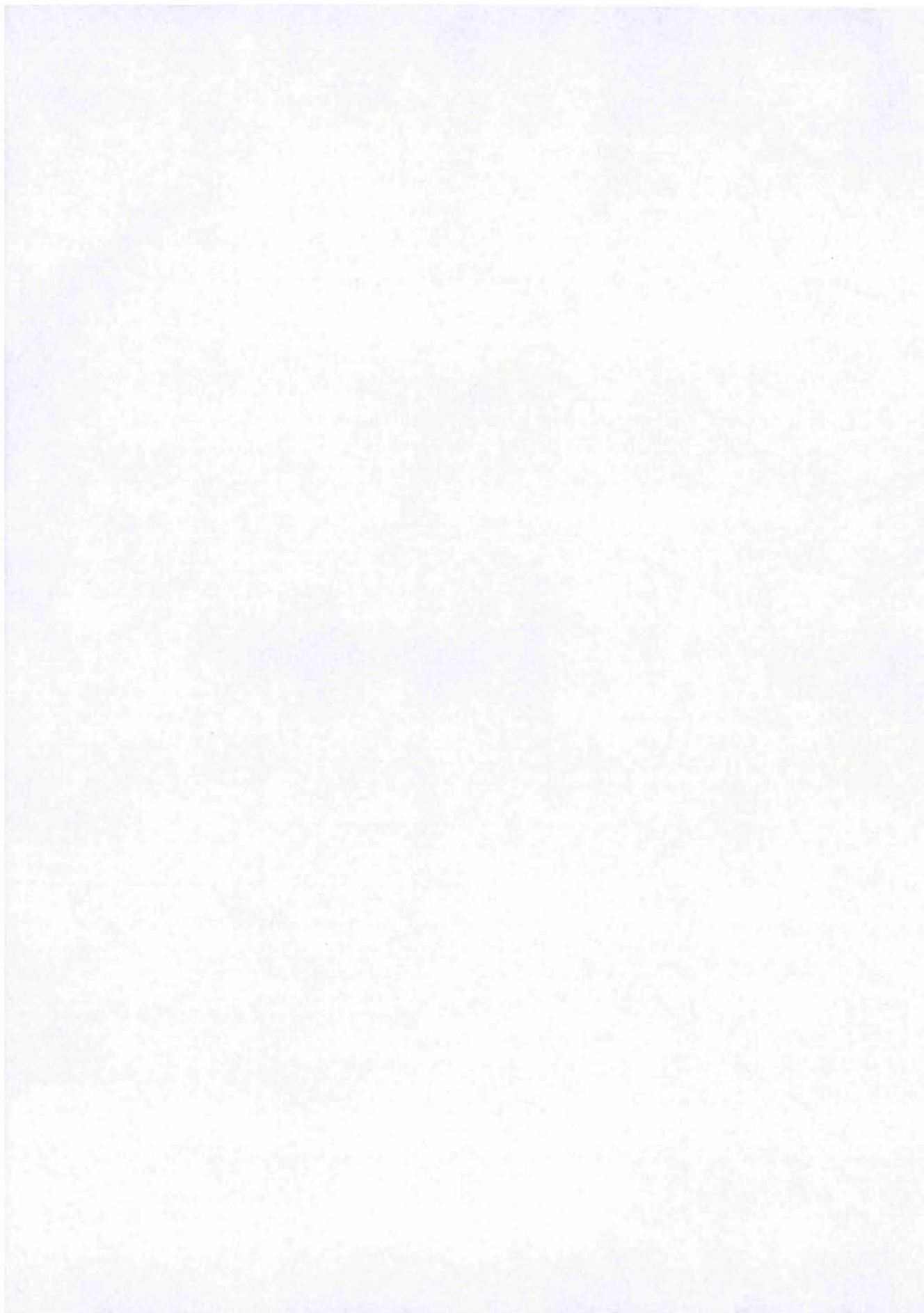
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr 45	Bnr 39
Festenr	Snr
kommune 0231 - SKEDSMO	
Dato 8/5-13	Stempel og underskrift
 SKEDSMO KOMMUNE Geodata - avd.	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.	
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv	
Dato 11.04.13	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) 



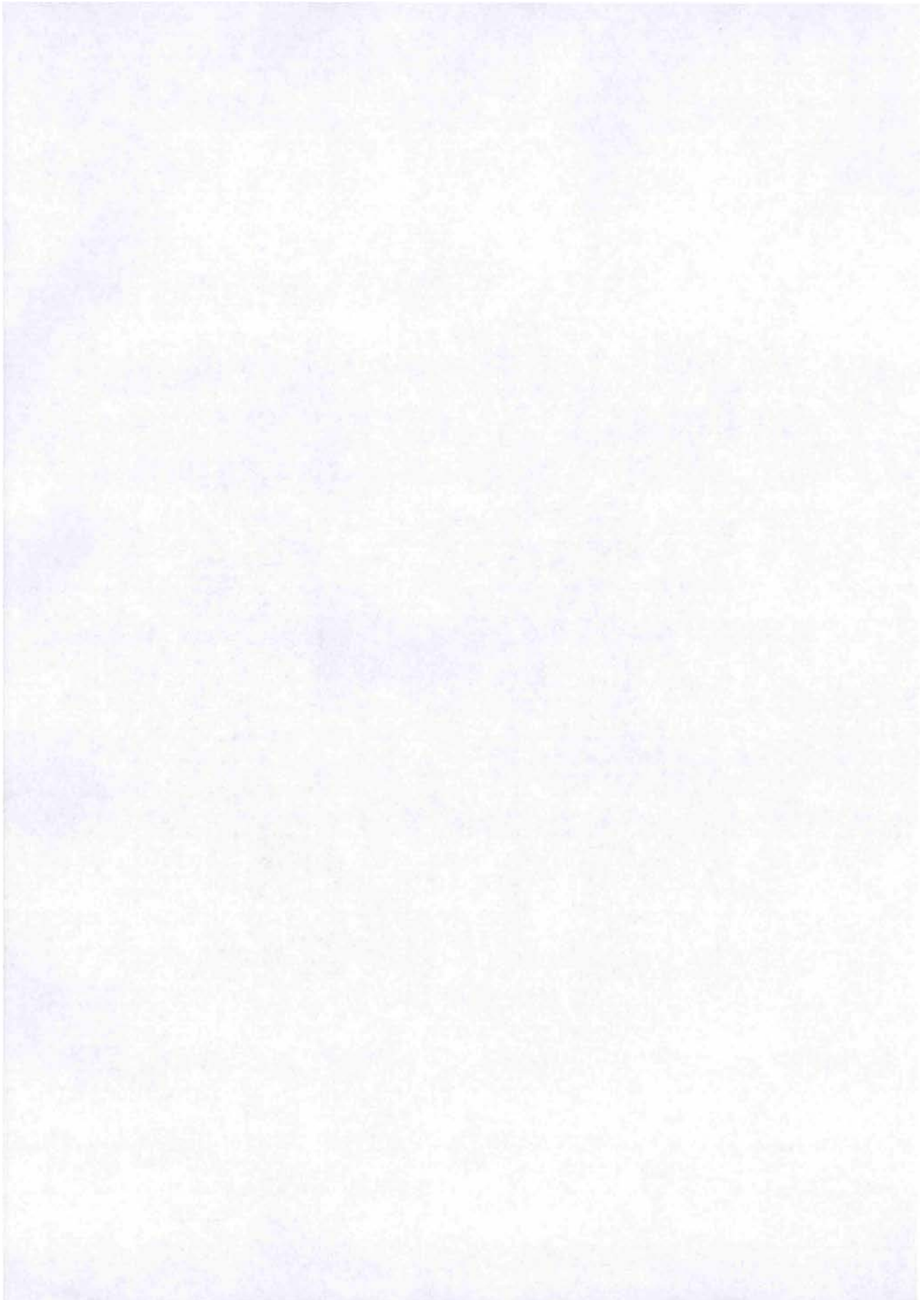


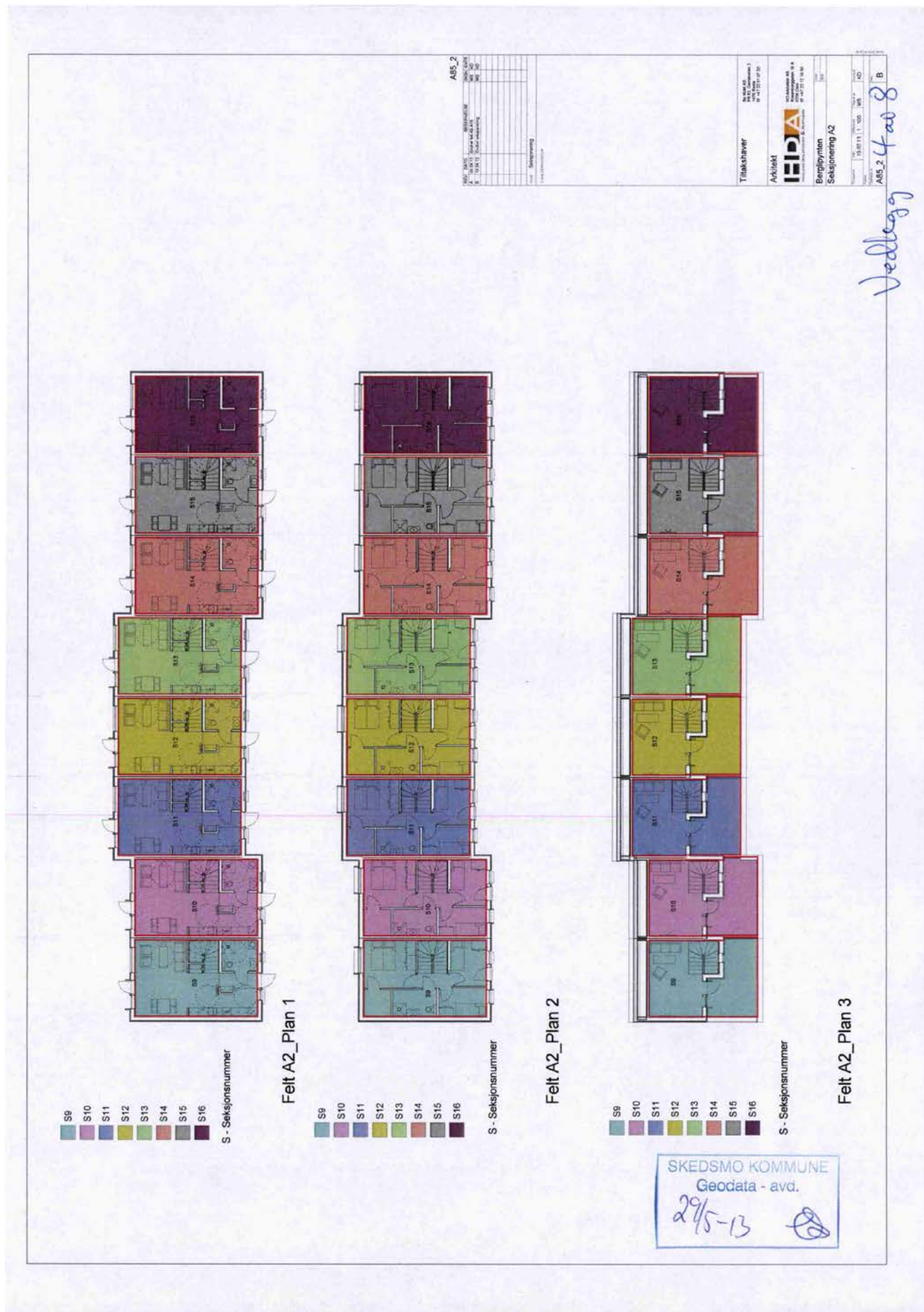


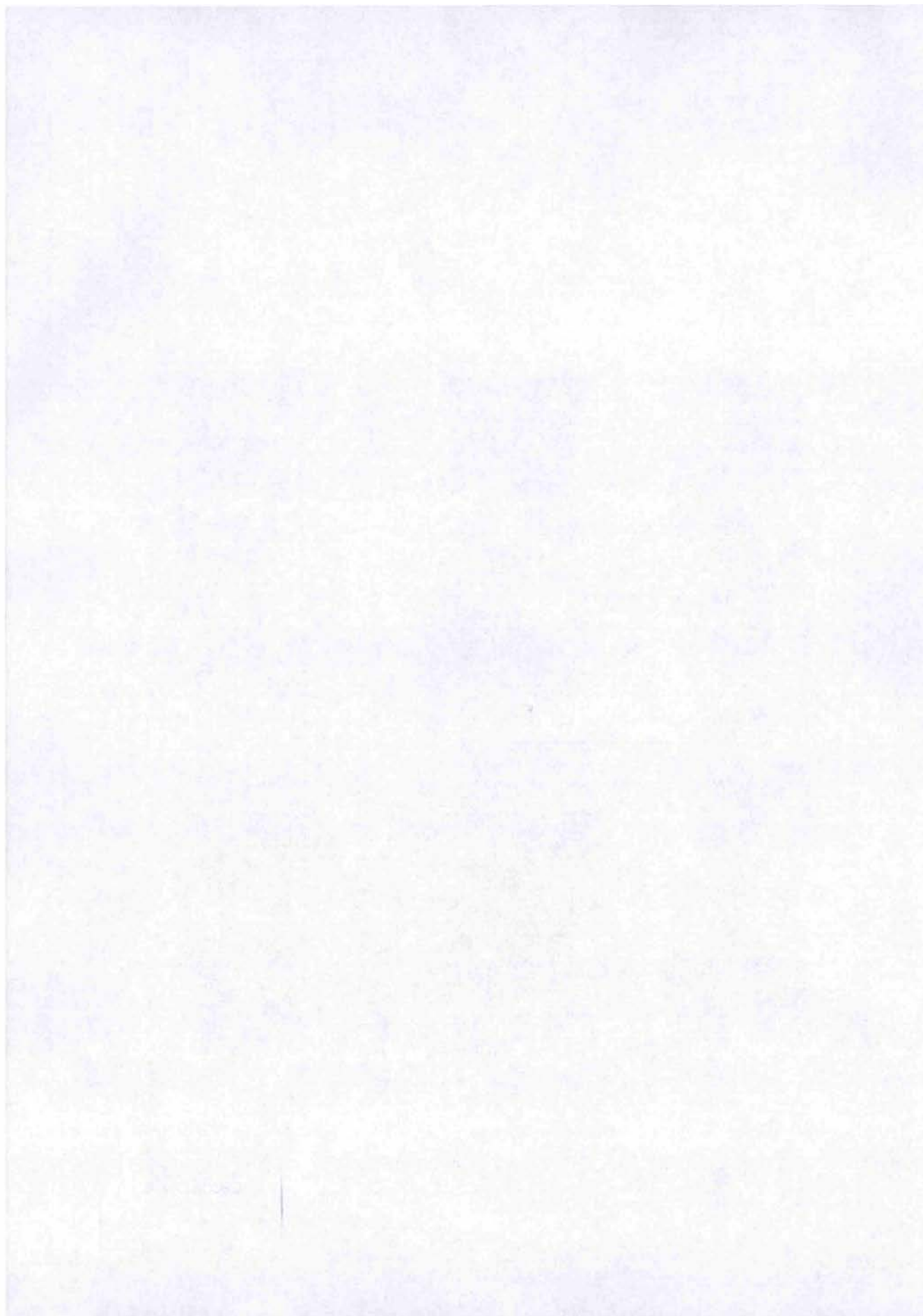


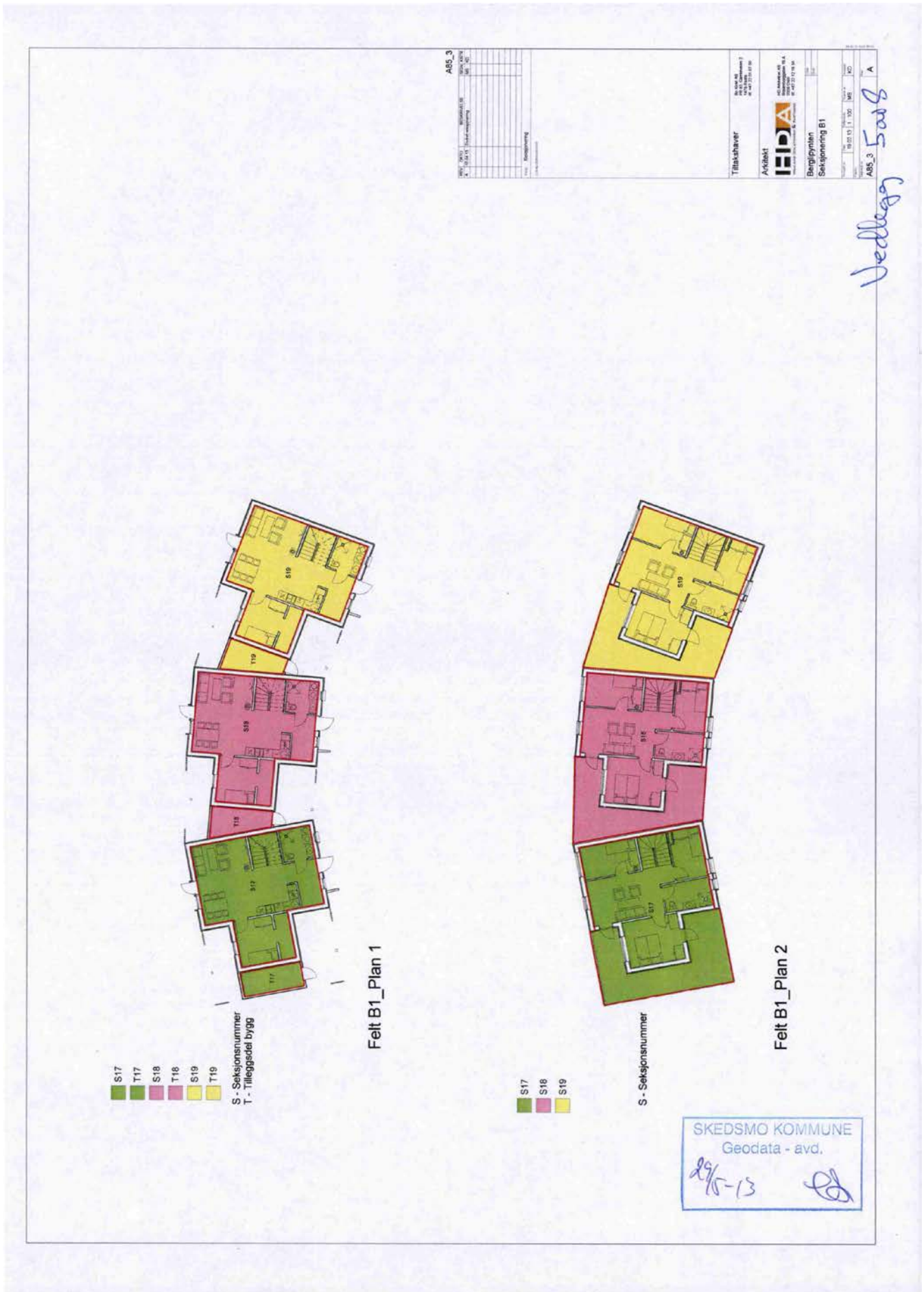


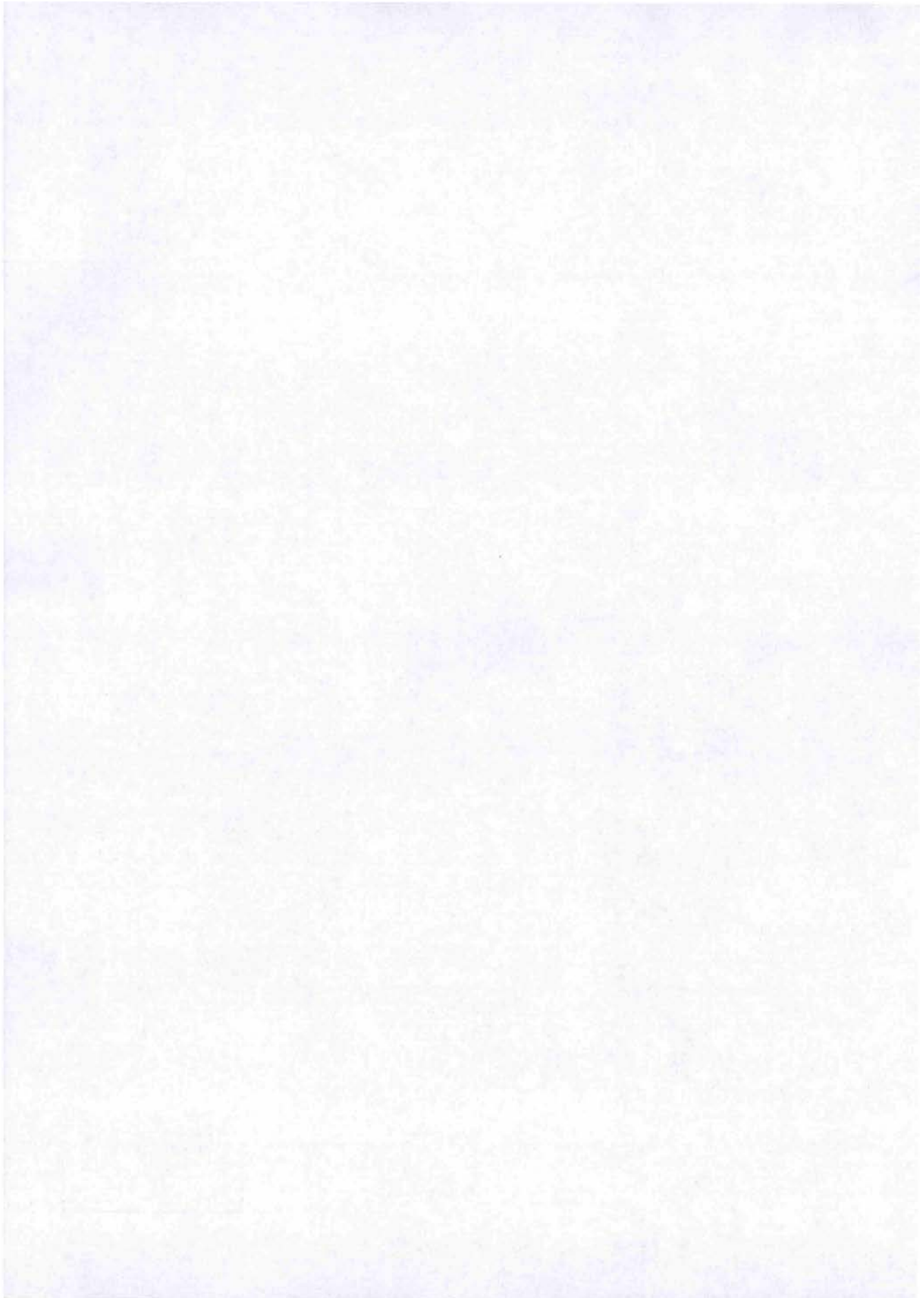


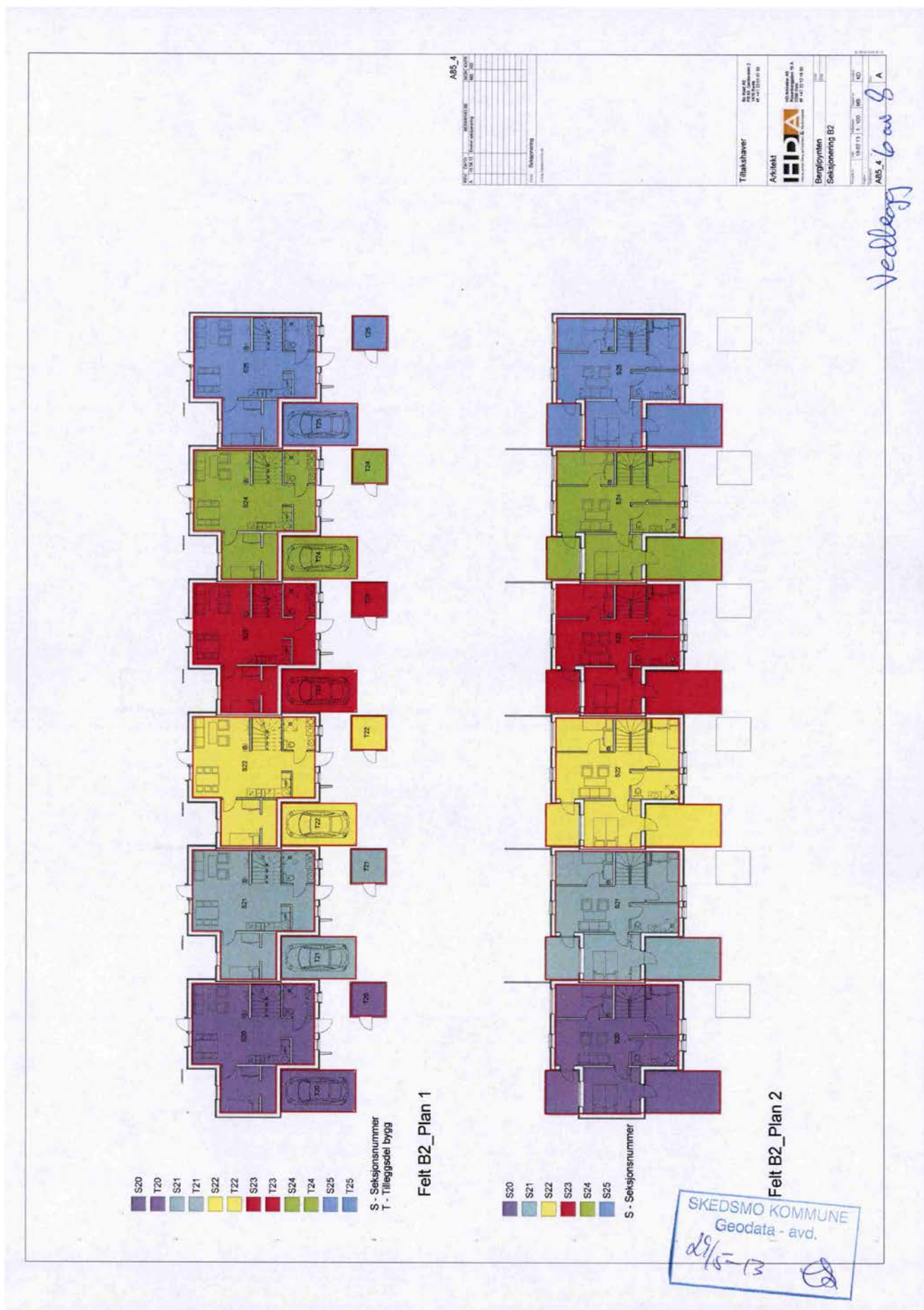


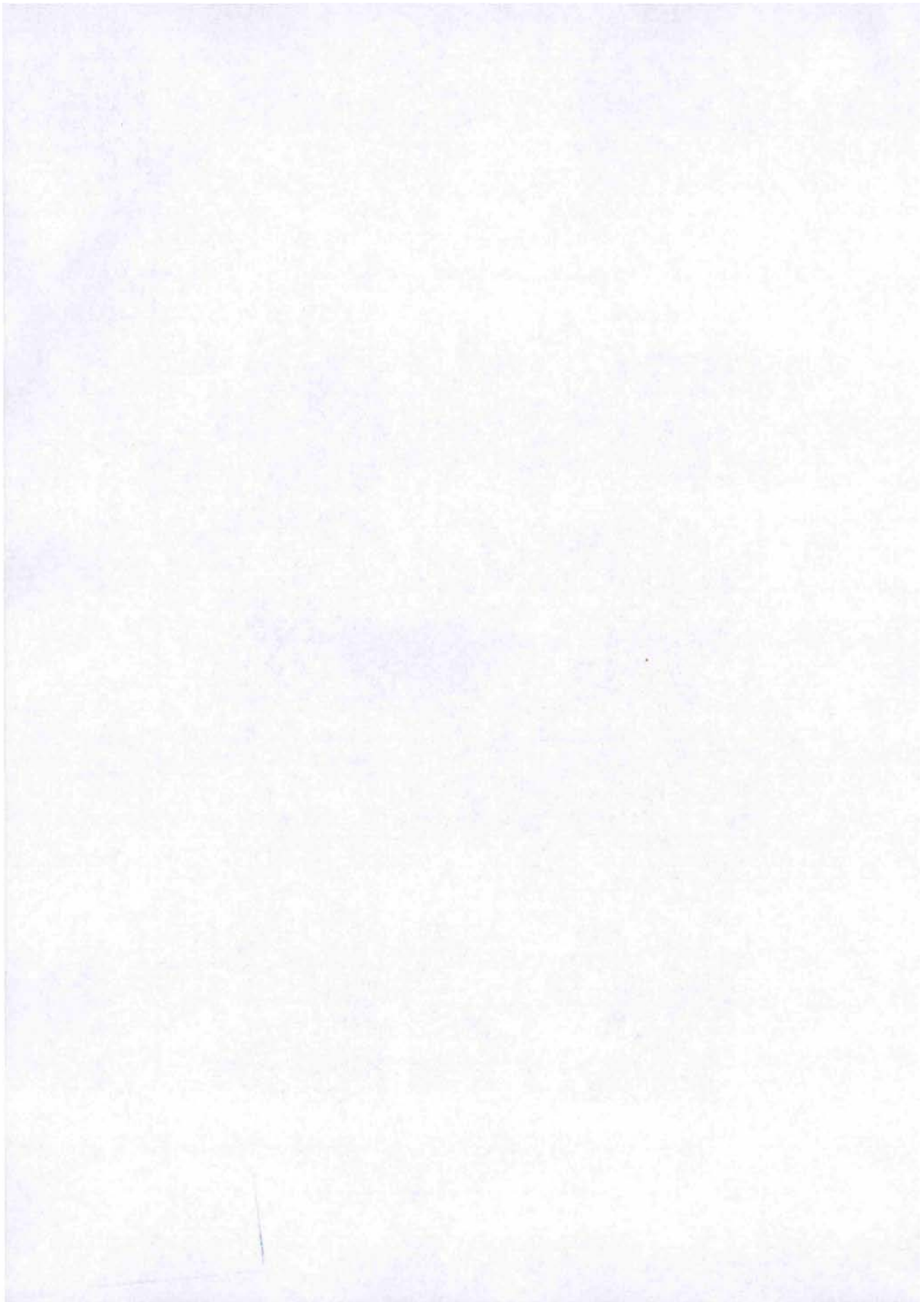




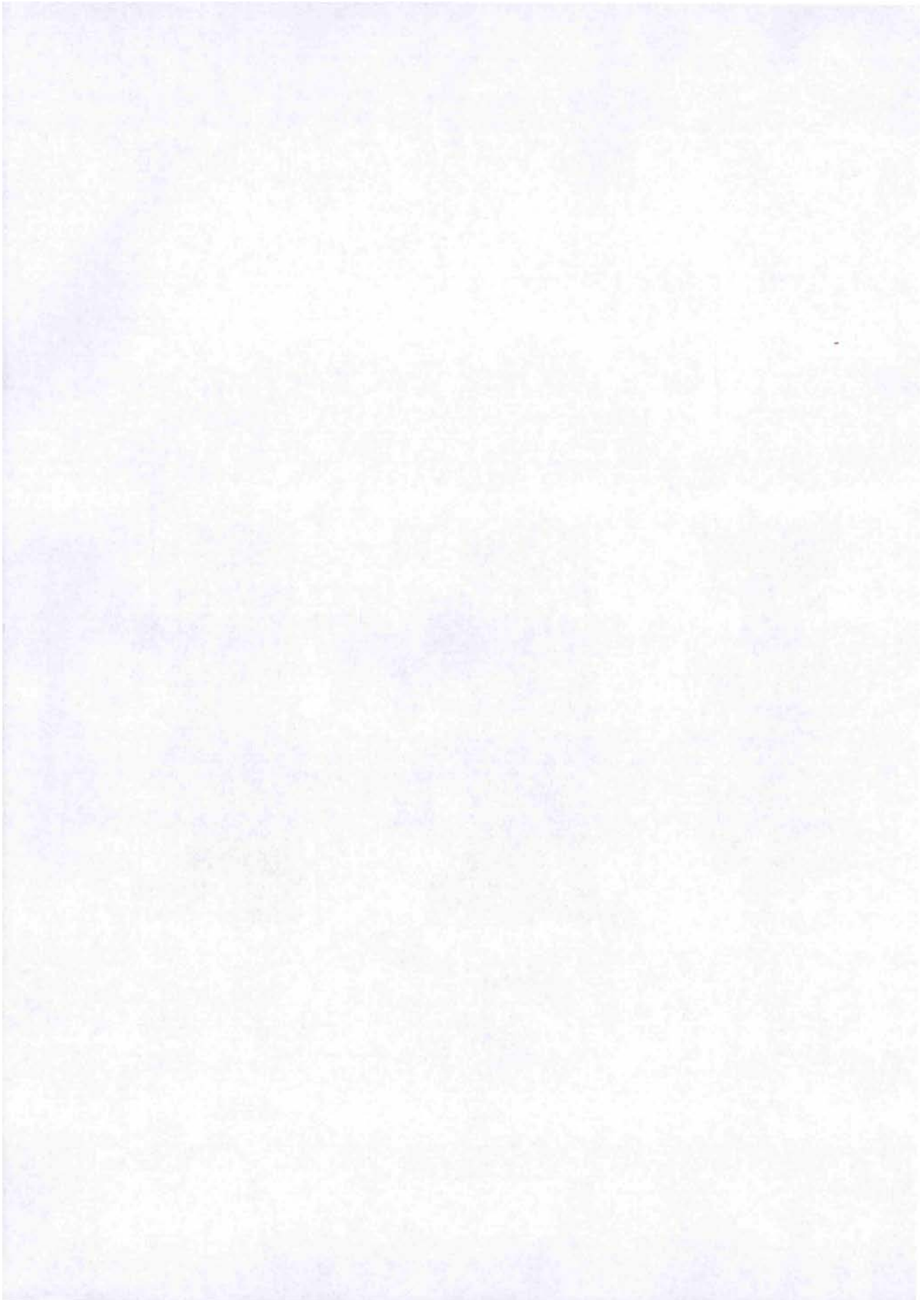




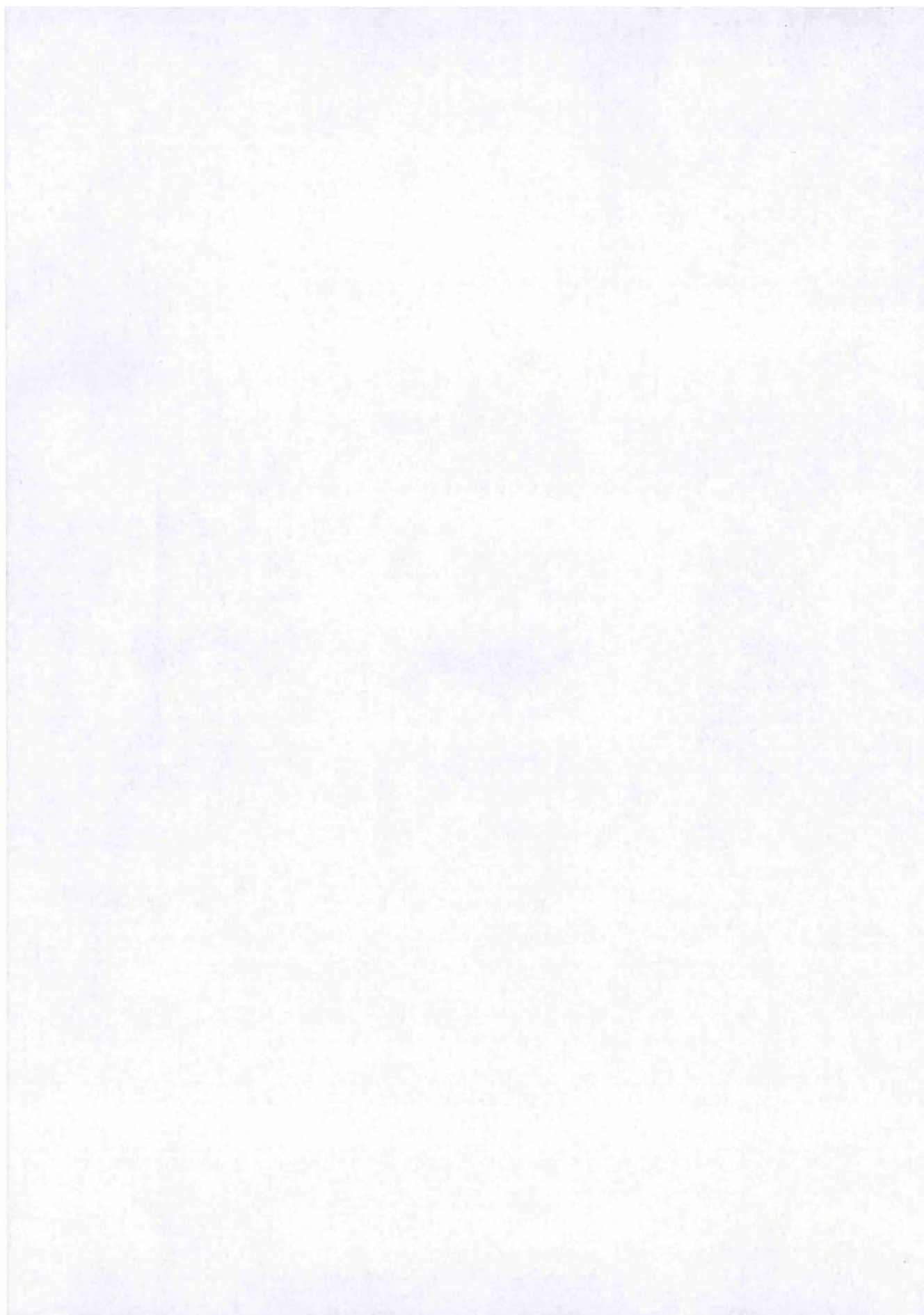














Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7287

BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 11. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7287>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Tore Nicolai Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nordal og Sigurd Ystanes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7287 Berglipynten Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

2. 7287 Berglipynten Boligsameie årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan-Tore Iversen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Bærland

Valg av 1 varamedlem. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem.:

- Joakim Løland

Vedlegg

1. Valgkomite 2025-2026 v1 2 (2).pdf

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning

1. Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2025 avholdt sju styremøter. Arbeidsoppgaver er fordelt i henhold til styrets kapasitet og kompetanse, og omfatter blant annet fakturabehandling og -kontroll, kommunikasjon med forretningsfører, oppfølging av retningslinjer for styrearbeid, HMSinternkontroll, økonomi, avtaler, prosjekter samt innkalling til styre og årsmøter og befaringer.

2. Forvaltning og kommunikasjon

Styret benytter OBOS' malverk i styrerommet, noe som har fungert godt i 2025. Informasjon til beboerne formidles via Vibbo, supplert med fem nyhetsbrev gjennom året. Huskomiteen har gjennomført sine oppgaver på en tilfredsstillende måte, herunder koordinering av dugnader og oppfølging av plenklipping og snørydding.

3. Økonomi

Sameiets økonomi har vært et prioritert område i 2025 og vil fortsette å være sentralt i 2026. For å imøtekomme økte kostnader og sikre god likviditet, er de generelle felleskostnadene justert opp med 15 % fra 2026.

Disse kostnadene omfatter forsikring, forretningsfører, energi og fyring, snørydding, dugnader, drift og vedlikehold, revisjon og styrehonorar.

Felleskostnader knyttet til garasjeanlegget er justert i tråd med faktiske drifts og vedlikeholdskostnader. Den kollektive avtalen for kabelTV og bredbånd er økt med 60 kroner per måned.

4. Prosjekter

I løpet av perioden er det gjennomført utbedringsarbeider for overvann utenfor garasjeporten, inkludert graving og etablering av dreneringsrenne.

5. Avtaler

Styret gjennomgår inngåtte avtaler fortløpende og vurderer disse etter behov. Styret anbefaler videreføring av gjeldende avtaler.

6. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMSarbeidet er en sentral del av styrets ansvar. Målet er å sikre et trygt og godt bomiljø og ivareta sameiets bygninger og materiell, samtidig som belastning på ytre miljø reduseres.

Styret opprettholder et systematisk internkontrollarbeid som omfatter registrering, dokumentasjon og strukturert oppfølging av alle HMSrelaterte forhold.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berglippynten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 812601822, KLIENTNR. 7287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 416 008	1 261 217	1 430 000	1 582 000
Ladeinntekter elbil		40 559	0	0	41 000
Andre inntekter	3	99 715	176 473	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 556 282	1 437 690	1 430 000	1 623 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 460	-7 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-60 000	-60 000	-90 000
Avskrivninger	12	-5 200	-5 200	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 688	-10 750	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-76 690	-73 185	-78 000	-81 510
Konsulenthonorar		-7 337	-13 908	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-463 987	-252 134	-412 000	-483 000
Forsikringer		-191 108	-188 823	-228 000	-210 000
Energi/fyring	8	-91 164	-78 002	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 261	-227 493	-239 000	-253 440
Andre driftskostnader	9	-87 725	-112 262	-51 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 268 144	-1 030 216	-1 186 000	-1 325 580
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		288 138	407 474	244 000	297 420
Innbetalt andel fellesgjeld		0	51 945	0	0
DRIFTSRESULTAT		288 138	459 418	244 000	297 420
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 960	1 126	0	0
Finanskostnader	11	-88 704	-102 286	-90 000	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-86 744	-101 160	-90 000	-75 000
ÅRSRESULTAT		201 393	358 258	154 000	222 420
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		201 393	358 258		

BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 812601822, KLIENTNR. 7287

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	13 840	19 040
SUM ANLEGGSMIDLER		13 840	19 040
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		646	2 673
Forskuddsbetalte kostnader		67 699	0
Driftskonto OBOS-banken		330 811	232 887
Sparekonto OBOS-banken		3 525	3 406
SUM OMLØPSMIDLER		402 682	238 966
SUM EIEDELER		416 521	258 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13,14	-789 367	-990 760
SUM EGENKAPITAL		-789 367	-990 760
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 064 681	1 185 674
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 064 681	1 185 674
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 936	46 036
Leverandørgjeld		84 488	15 857
Påløpte renter		434	518
Annen kortsiktig gjeld	16	349	681
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 207	63 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 521	258 006
Pantstillelse		0	2 722 400
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 24.02.2026
Styret i Berglipynten Boligsameie

Jan Tore Nicolai Iversen/s/

Jarle Pedersen Bærland/s/

Elisabeth Lam/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	19 100
Felleskostnader	877 960
TV/bredbånd	229 800
Garasje	79 450
Lånekostnad II	211 096
Regulering Lånekostnad II	-1 399
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 416 008

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Utfakturert "oppgradering infrastruktur elbillading"	99 215
Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	99 715

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	-85 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-4 688
SUM REVISJONSHONORAR	-4 688

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 600
Drift/vedlikehold elektro	-103 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 343
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 932
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 141
Kostnader dugnader	-310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-463 987

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 164
SUM ENERGI / FYRING	-91 164

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-968
Snørydding	-53 284
Andre driftskostnader	-11 339
Porto	-27
Vedlikehold biler/maskiner	-18 988
Gave, fradragsberettiget	-405
Bank- og kortgebyr	-2 743
Øreavrunding	29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 725

NOTE 10**FINANSINNTÆKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 053
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	422
Andre renteinntekter	366
SUM FINANSINNTÆKTER	1 960

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-88 704
SUM FINANSKOSTNADER	-88 704

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon		
Tilgang 2017	42 250	
Avskrevet tidligere	-42 250	
		0
Ariens Deluxe snøfreser 28DLE		
Tilgang 2023	26 000	
Avskrevet i år	-5 200	
		20 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 800	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 200
--------------------------------	---------------

NOTE 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1293531
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidl. år	504164
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-789367

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt tidligere ordinære avdrag

310 163

Nedbetalt tidligere adm.lån

504 163

Nedbetalt i år ordinære avdrag

120 993

Nedbetalt i år adm.lån

0

-1 064 681

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 064 681**

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning administrasjonslån 2025

-349

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-349**

Berglipynten Boligsameie

Innstilling fra valgkomiteen:

Leder	Jan Tore Iversen Brånåsveien 116	På valg	2026-2028
Styremedlem	Jarle Bærland Brånåsveien 96	På valg	2026-2028
Styremedlem	Elisabeth Lam Brånåsveien 124	Ikke på valg	2025-2027
Varamedlem	Yassin Rafiq Brånåsveien 112	Ikke på valg	2025-2027
Varamedlem	Joakim Løland Brånåsveien 88	På valg	2026-2028
Huskomite		På valg	2026-2028
Huskomite	Pia Sand	Ikke på valg	2025-2027
Valgkomite	Atle Edvardsen	Ikke på valg	2026-2027
Valgkomite	Turid Hunshammer Øygarden	På valg	2026-2028

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.26

Selskapsnummer: 7287 Selskapsnavn: BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Jan Tore Nicolai Iversen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jan-Erik Nordal og Sigurd Ystanes er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan-Tore Iversen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jarle Bærland

Varamedlem. (kun 1 skal velges)

☐ Joakim Løland



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
for
Berglipynten Boligsameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 21.10.2022.

§ 1

Eiendommen - formål

Berglipynten Boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 45, bnr. 39 i Skedsmo kommune med påstånde bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 10.06.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene som ikke enkeltseksjoner har bruksrett til, skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

4.3 Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets biloppstillingsplasser og boder i garasjekjeller seksjoneres som fellesareal. Til hver av seksjonene 1-19 er knyttet bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller. Til hver av seksjonene 1-16 er knyttet bruksrett til en sportsbod i garasjekjeller. Utbygger har fordelt parkeringsplasser og boder i tråd med ovenstående og egen plan som viser tildelingen utgjør vedlegg 2 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Biloppstillingsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Usolgte rettigheter til biloppstillingsplasser i garasjekjeller tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

4.3 Bruksrett til uteareal

For- og eller bakhager til den enkelte seksjon seksjoneres som fellesareal. Iht. Esl. § 19 5. ledd er den enkelte seksjon gitt enerett til bruk til utearealet tiliggende seksjonen som vist på vedlegg 3.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget, trapper, evt. heis o.lign. fordeles med 4 andeler pr garasjeplass og 1 andel per bod. Det er altså de som har bruksrett til biloppstillingsplasser og boder i garasjekjeller som skal dekke kostnadene for drift og vedlikehold. Men sameiet har ansvaret for selve bygget og kostnader relatert til dette fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører annen bruksenhet til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20

Administrasjonsavtale lån

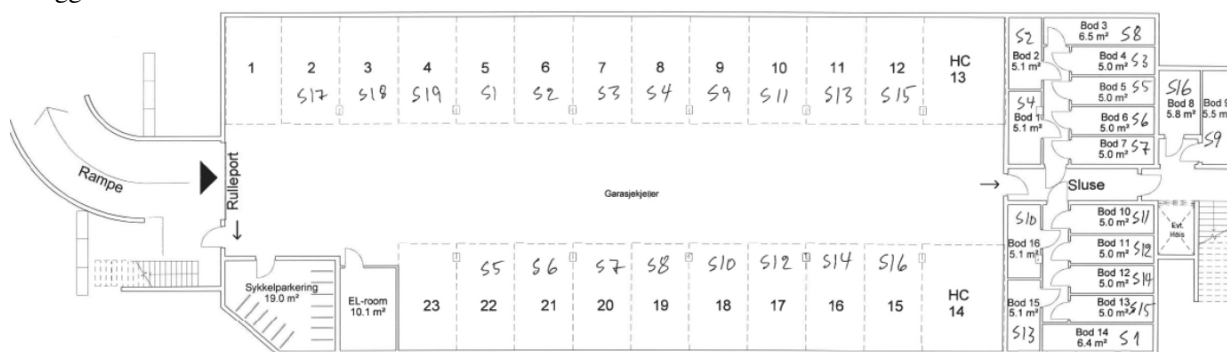
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

ooOoo

- Vedlegg 1: Tinglyst seksjoneringsbegjæring
- Vedlegg 2: Oversikt over garasjekjeller
- Vedlegg 3: Oversikt over eksklusiv bruksrett til uteareal

Vedlegg 2:



Garasjekjeller

Berglipynuten Boligsameie
 Vedlegg 2 til sameievedtekter
 S1-S16 Bodar og parkeringsrom
 med eiere rett til bruk

Vedlegg 3:



Berglipynuten Boligsameie
 Vedlegg 1 til sameievedtekter
 - parceller med
 eiere rett til bruk

Husordensregler for Berglipynten Boligsameiet

Berglipynten Boligsameie har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre, ved hensynsfull adferd overfor naboer og felleskapets eiendeler. Lojal oppfølging av husordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

Husordensregler pålegger plikter og rettigheter og skal være et vern for beboerne, og sikre ro og gode forhold i sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til eierseksjonen. Sameiere kan holdes erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameieforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha de til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret.

1. STYRETS ANSVAR:

Hver enkelt beboer skal påse at husordensregler overholdes og ved eventuelle overtredelser kan styret på vegne av sameiet gripe inn. Henvendelser til styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

2. BRUK AV EIERSEKSJONENE:

1. De enkelte sameiere plikter å sørge for alminnelig ro og orden i sin eierseksjon, og for at alle som ellers gis adgang til eierseksjonen eller fellesareal ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige sameiere.
2. Enhver sameier er ansvarlig for å holde alminnelig orden på det areal som naturlig tilhører eierseksjonen.
3. Sameierne plikter til enhver tid å holde sine eierseksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter den enkelte sameier å sørge for nødvendig tilsyn med egen eierseksjon.

3. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Oppbevaring av gass eller andre brannfarlige stoffer skal være forskriftsmessig. Løse gassflasker til grill e.l skal ikke oppbevares inne i boligen. Utvendige boder kan kun benyttes til dette formål hvis det er montert lufteventiler på gulvnivå. Det er ikke tillatt å bruke industriflasker i private sammenhenger. Felles garasjeanlegg eller boder i dette anlegget kan ikke benyttes til lagring av gass. Tillat mengde gass per boenhet er begrenset til 22 kg. Styret er til enhver tid behjelpelig med informasjon om lagring av gass og andre brennbare stoffer.

2. Endring av ildsteder inne i boligen skal varsles styret og utføres etter faglig standard.
3. Gassinstallasjoner inne i boligen skal varsles styret og utføres av faglig kvalifisert personell

4. DYREHOLD:

Det er tillatt med dyrehold men da forplikter man seg til å overholde følgende regler.

1. Ha hund i bånd / på armen innenfor sameiets område. Ellers øvrige dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
2. Være ansvarlig for og forplikte seg til å påse på at dyret ikke gjør fra seg på sameiets grøntarealer, bed, gangveier, garasje samt andre fellesområder m.v. og å fjerne ekskrementer som det eventuelt i en oppstått situasjon måtte etterlate seg.
3. Sørge for at dyret ikke påfører skade på person eller eiendom. Eksempelvis skraper på dører, karmen, skader på blomster og planter, grøntanlegg og lignende.

5. ENDRINGER:

Utvendige forandringer som for eksempel terrasser/plattinger kan utformes av beboer for eget uteareal. Inngjerdinger etc må være likt utformet som husveggen eller gjerde på verandaen. Styret kan godkjenne utvidelse utover dette forutsatt enighet mellom direkte involverte parter.

6. MARKISER / UTVENDIGE PERSIENNER / ANTENNER:

Utvendige persienner/markiser må kun settes opp i henhold til sameiemøtets vedtatte typer og farger. Montering av ekstra antenner/parabol er ikke tillatt.

7. SØPPEL:

1. Det er plassert tre søppelbrønner ved innkjøring til områdene. Dette er kildesorteringsbrønner for glass, restavfall og papp.
2. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelbrønnene eller renovasjonsområde, og det må påses at lokkene alltid er tillukket på brønnene.
3. Annet avfall enn husholdningsavfall, glass og papp / papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

4. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i containerne.

8. FELLESAREALER:

1. Beboerne plikter å holde inngangsdører / porter til fellesarealer som for eksempel garasjeanlegget, lukket og låst til enhver tid.
2. Beboerne plikter å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.
3. Forsøpling som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.
4. Friarealene er barnas naturlige lekeplass. Vis toleranse for barnas lek!

9. PARKERING/BILTRAFIKK:

- 1 All kjøring i sameiets bo område skal skje i gangfart.
- 2 Noen av seksjoner er tildelt biloppstillingsplass i felles garasjeanlegget. Hver sameier plikter å holde orden på sin plass. Felles garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander.
- 3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke parkeres eller henges på gjesteparkeringsplassene. Gjesteparkeringen er kun til sameiets gjester.
- 4 Dersom sameier ikke har bil, kan utleie av garasjeplassen eventuelt tillates etter samråd med styret.
- 5 Reparasjon av bil i felles garasjeanlegget er ikke tillatt.
- 6 Den enkelte sameier som har fått tildelt en bestemt biloppstillingsplass har eksklusiv rett til bruk av denne.

10. DUGNAD:

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for den enkelte seksjonseier å delta. Ved utleie av seksjonen skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet. Dersom man av ulik årsak ikke kan stille på dugnad plikter man å stille med stedfortreder. Dersom man ikke møter selv, eller med stedfortreder blir man belastet med kr 500,-

Vedtatt i sameiermøtet dato:08.04.2014

Sted: _____ Dato: _____

Styret i boligsameiet Berglipynten

Nabolagsprofil

Brånåsveien 116 - Nabolaget Branåsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Haugenlia Linje 400	2 min  0.2 km
 Leirsund stasjon Linje R13	10 min  5.7 km
 Oslo Gardermoen	22 min 
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min  23.9 km

Skoler

Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	8 min  0.7 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	17 min  1.5 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	20 min  1.8 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	7 min  3 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	19 min  1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min  6.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min  7.2 km

«Mange barn og veldig god skole. Nært turløype og lysløype om vinteren. Rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

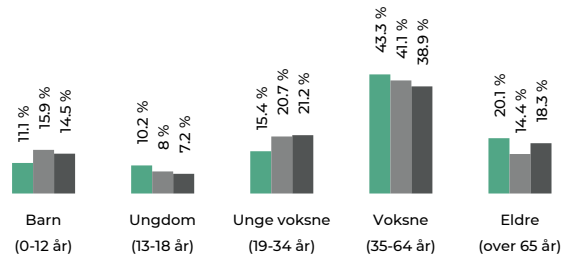
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brånåsen	3 135	1 354
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skolseggli Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min  0.8 km
Romerike barnehage Solhaug (0-5 år) 49 barn	12 min  1 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min  1 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	10 min  0.8 km
Meny Skedsmo Senter	16 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

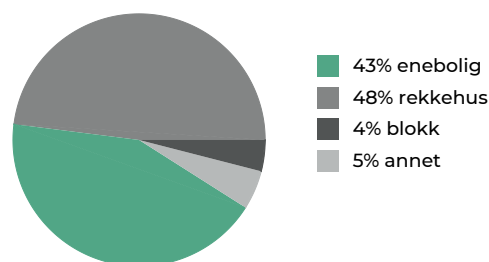
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

🏠 Brånås	10 min 🚶
Ballspill, fotball	0.8 km
🏠 Tæruddalen borettslag	13 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏊 SATS Skedsmokorset	17 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	18 min 🚶

Boligmasse



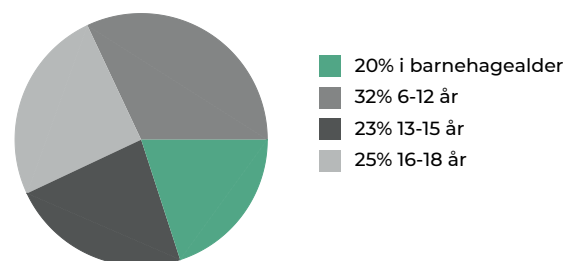
«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikkssikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

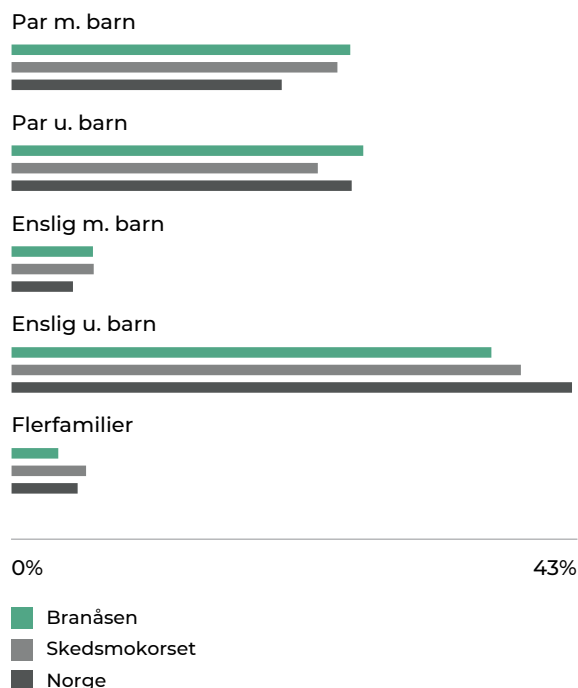
Varer/Tjenester

🏠 Skedsmo senter	17 min 🚶
🏠 Vitusapotek Skedsmokorset	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

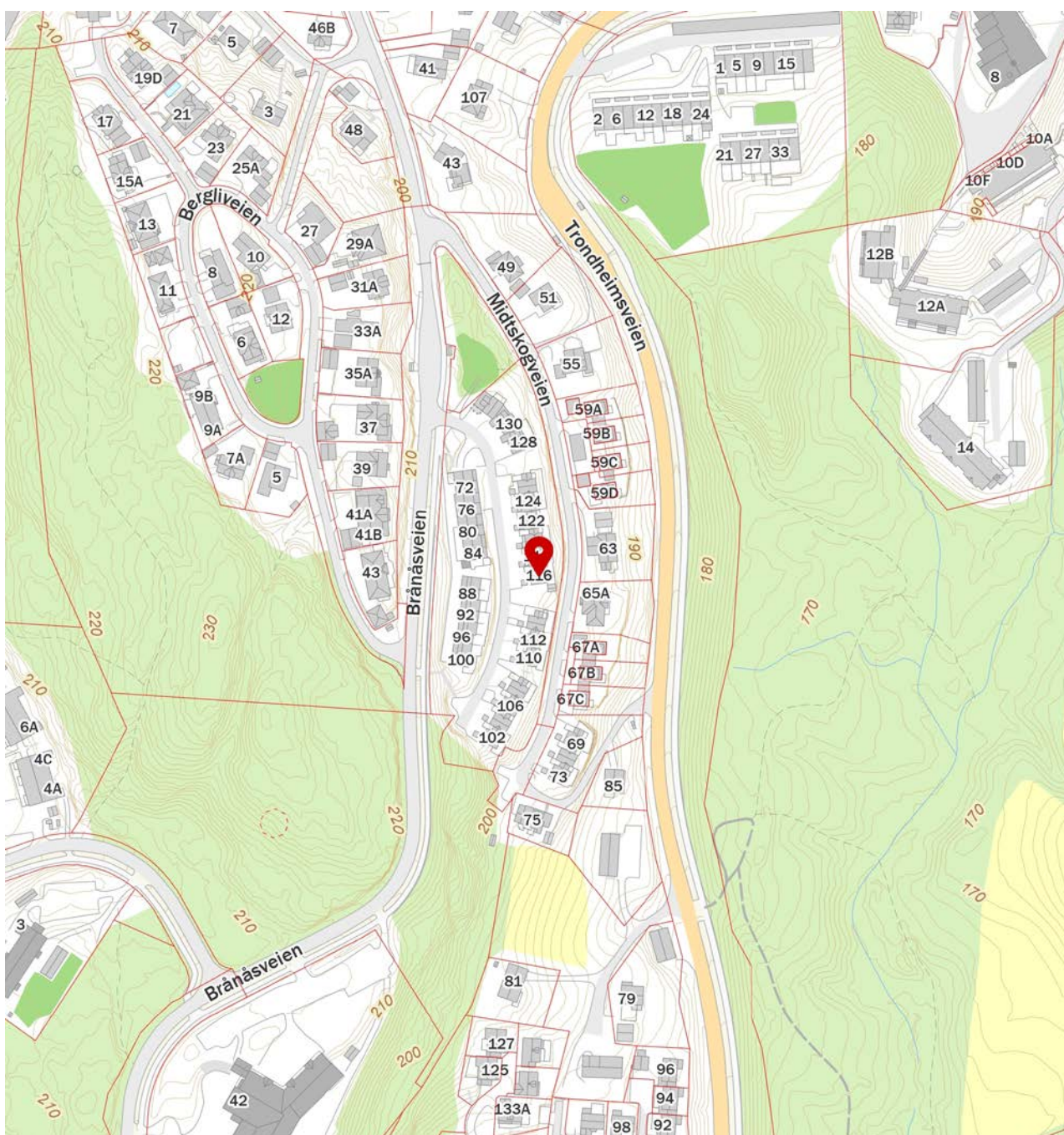
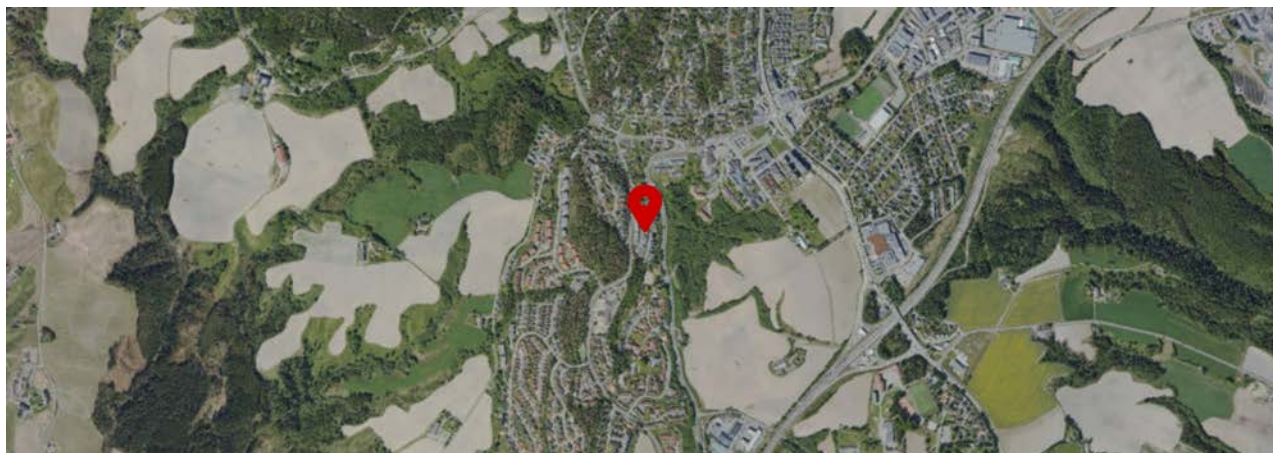


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-258403

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300317619

Gårdsnummer

45

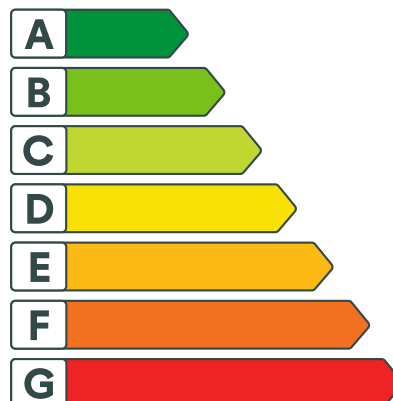
Bruksnummer

39

Seksjonsnummer

25

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

133,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 818 kWh



Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

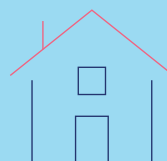
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0095/26

Adresse: Brånåsveien 116, 2019 SKEDSMOKORSET, gnr. 45,
bnr. 39 og 129, snr. 25 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/