

MAURA / NANNESTAD

Nannestadvegen 526

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 690 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

8797 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

93 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 783 340,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 232,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

15 440,-

BYGGEÅR

2023

BRA-I/BRA TOTAL

67/70 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138

Eirik Jørgen Off er en erfaren eiendomsmegler bosatt på Romerike, som har jobbet i bransjen siden 2010. Han er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å følge opp kunder på en personlig og grundig måte. Med over et tiår i bransjen og lokalkunnskap fra Romerike, har Eirik opparbeidet seg et solid rykte for å levere topp service, alltid tilpasset kundens unike behov og situasjon. Han har en dyp forståelse for markedstrender og er flink til å gi skreddersydde råd, enten det gjelder kjøp eller salg av bolig. Eiriks kombinasjon av analytiske ferdigheter og genuine interesse for mennesker gjør ham til en pålitelig og effektiv megler som mange har oppnådd gode resultater med.



Nyere (2023), stor 3-roms leilighet i 1.etasje. Vannbåren varme. Stor terrasse. Garasje. Sentralt i Maura!

Emera Romerike har gleden av å presentere en nyere og moderne 3-roms leilighet med trappefri adkomst i 1.etasje.

Leiligheten er gjennomgående og har en meget god planløsning med romslig entré/gang, to gode soverom, moderne og flislagt badrom, praktisk innvendig bod og en stor stue med kjøkkenet godt tilbaketrasket i egen del. Kjøkkeninnredningen er moderne med mye skaplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten er for øvrig nymalt på vegger i lyse farger samt er det lys parkett på gulv. "Alt" er inkludert i felleskostnader - så her har man forutsigbare boutgifter!

Det disponeres egen parkeringsplass med lademulighet samt sportsbod i felles garasjekjeller med heisadkomst.

Gangavstand til treningscenter (i sameiet), butikker, bussholdeplass, barnehager og skole.

Velkommen!

















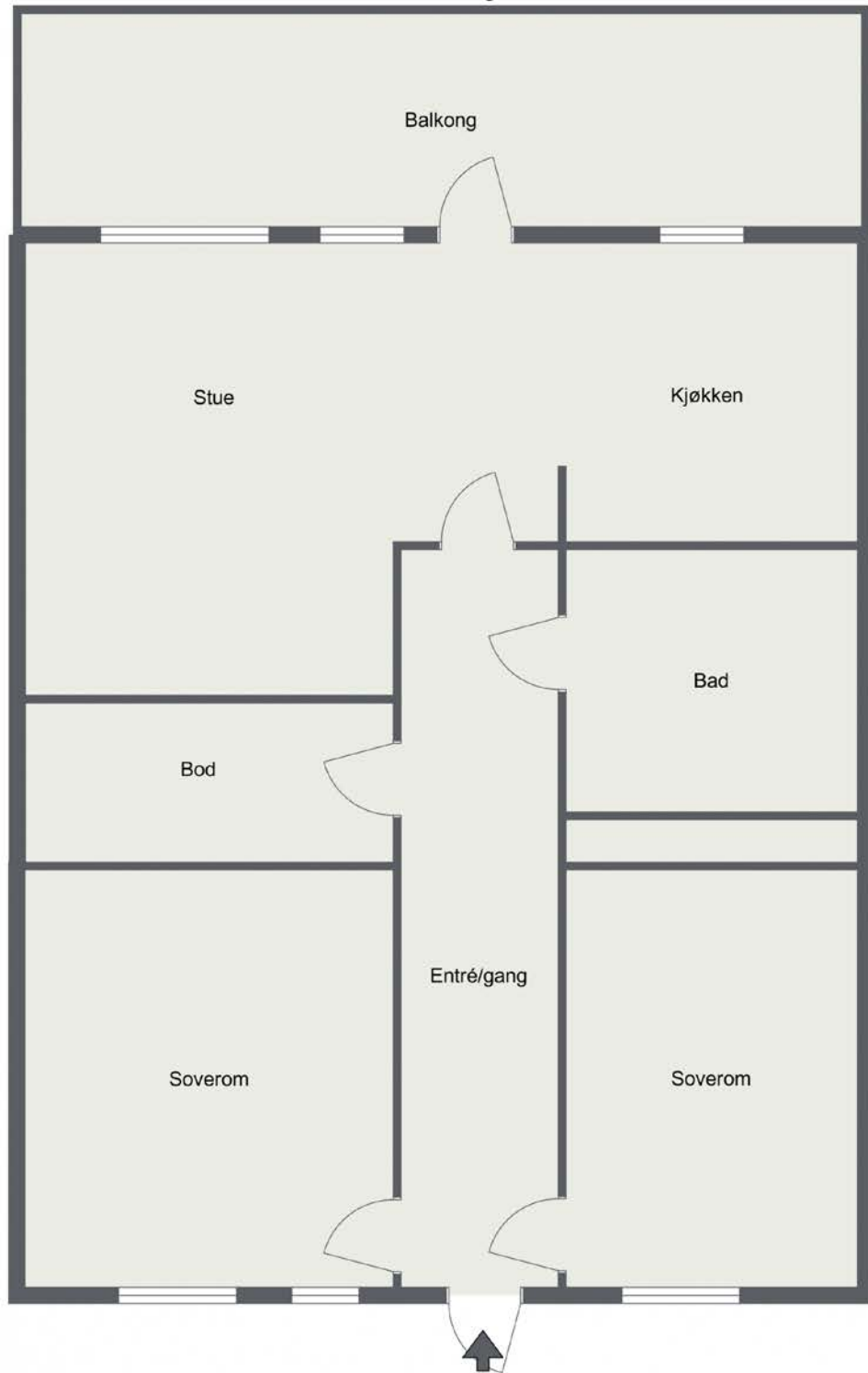




Plantegning



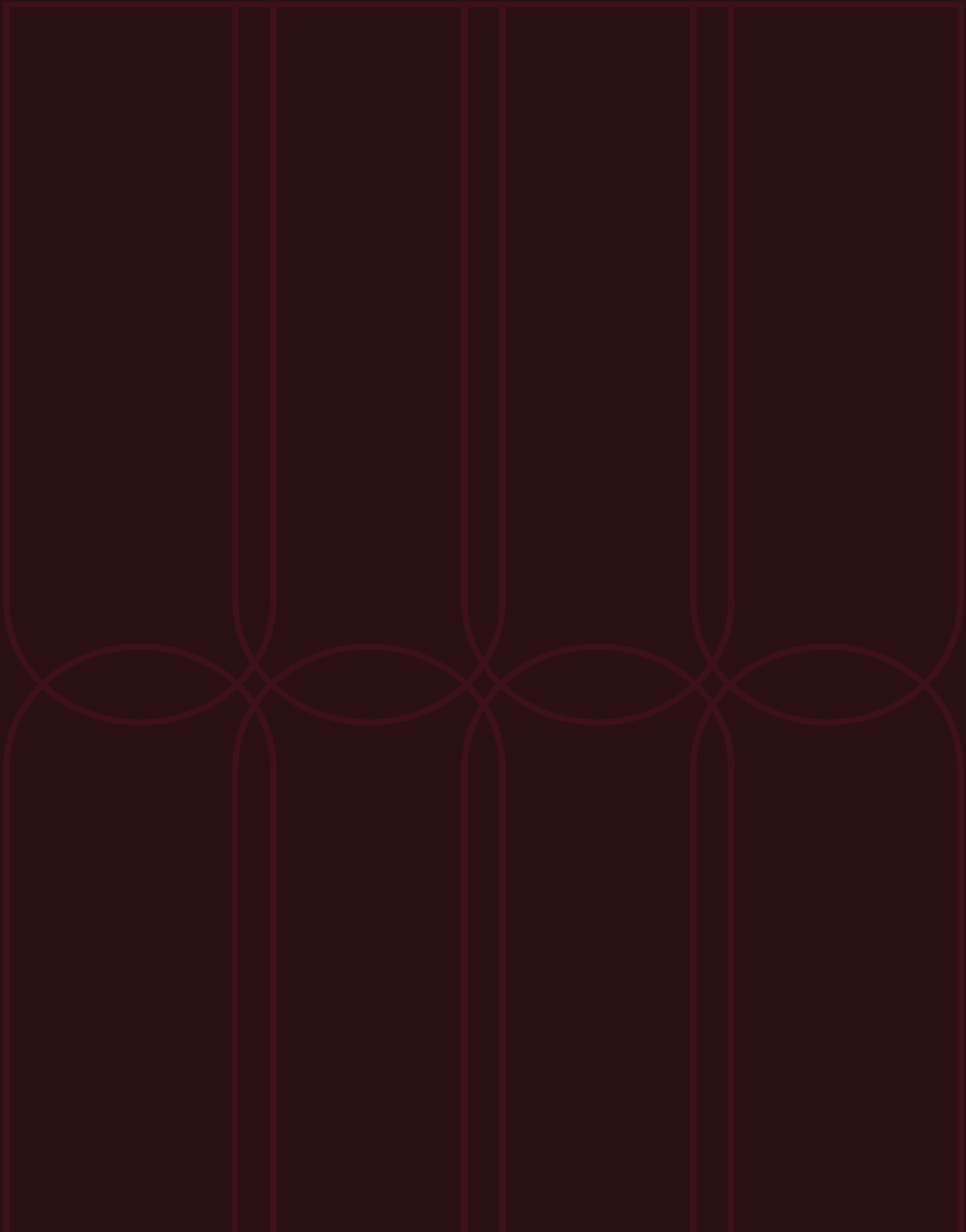
1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

NANNESTADVEGEN 526

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostning kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

92 250 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340 (Omkostninger totalt)

3 783 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 783 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 232,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer vannbåren varme (fjernvarme), bredbånd og TV fra Telenor, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel og parkering i garasjekjeller.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 667,-

- Vannbåren varme: kr 565,-

Vannbåren varme (fjernvarme) belastes som en egen kategori ved siden av felleskostnadene og fordeles etter

sameiets fordelingsbrøk. Beløpet er et a-konto beløp som avregnes mot faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

Nannestad kommune har ikke innført eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Fellesgjeld

Sameiet har ingen lån

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnader

Andre utgifter: Utover felleskostnader til sameiet må det påregnes kostnader til strøm, innboforsikring og evt. innvendig vedlikehold. Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 440 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 791 989 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 167 957 (2024)

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig, men samtidig sentral beliggenhet i Maura i Nannestad kommune. Her bor du i gangavstand

til dagligvarebutikker, barneskole og barnehager, for å nevne noe og har eget treningssenter i sameiet, Nannestadvegen 522. Området er også ypperlig for deg som pendler, med Dal stasjon like i nærheten.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Bjerke, som kun ligger en 4 minutters gangtur fra boligen. Du finner også Kiwi Maura og Rema 1000 like i nærheten. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her er det blomsterbutikk, vinmonopol, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Det er heller ikke lange veien inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker og tjenester.

Som nevnt, er området også godt egnet for deg som pendler. En liten kjøretur unna ligger Dal togstasjon, som har hyppige avganger inn til Jessheim, Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Her går togene to ganger i timen, og bruker knappe 50 minutter inn til Oslo. Det er også kun 15 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også reise kollektivt med buss som går like ved boligen.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for alle aldre dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkeltur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Området er kjent for å være snøsikkert så vinterstid er det svært gode skiforhold. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Parkering

Det disponeres egen parkeringsplass i felles garasjekjeller

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 8797 m²

Felles tomt for sameiet

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 05.06.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 05.06.2024.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, 2 soverom, innvendig bod, bad/wc og stue med åpen kjøkkenløsning

Utgang til stor sydvendt terrasse vendt mot sameiets

fellesområde.

Det disponeres egen parkeringsplass i felles garasjekjeller samt sportsbod.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Sportsbod i felles bodareal

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, soverom 1, bod, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

1.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.20 m - 2.58 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i

fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2: Ingen

Bygningsdeler med TG3: Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt

tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og

eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene,

vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er anmerket av selger og viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Reklamasjon på stikkontakt som ikke virket. Arbeid utført av Nordengen elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, klargjort for lading, abonnement må bestilles via leverandør

Byggemåte

Stort, frittliggende boligbygg oppført i 2023. Leiligheten ligger i første etasje. Bygget har støpt fundament med grunnmur i betong, yttertak av betongkonstruksjon teknet med takpapp, og yttervegger i betong kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskiller er i armertbetong, og innervegger er oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og parkeringskjeller.

Øvrig informasjon

Adresse

Nannestadvegen 526, 2032 MAURA

Gnr. 147, bnr. 56, snr. 57, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Selger

Thanu Shan Shanthirasiva

Sameie

Bjerkealleen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930118338

Boligen er en del av Bjerkealleen Boligsameie i Nannestad kommune. Sameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, samt et parkeringsanlegg med egne næringsseksjoner. Alle boligseksjoner disponerer egen parkeringsplass og sportsbod i kjeller som følger seksjonen ved salg. Sameiet har heis fra boligetasjene til garasjekjeller.

Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning og har etablerte service- og vedlikeholdsavtaler for blant annet heis, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg,

garasjeport og tekniske installasjoner.

Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning og har etablerte service- og vedlikeholdsavtaler for blant annet heis, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg, garasjeport og tekniske installasjoner.

Sameiet har en stabil økonomi med tilfredsstillende likviditet og styrket egenkapital. Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 224.603 som foreslås overført til egenkapitalen. Egenkapitalen utgjorde ved årsskiftet kr 1.359.402,-.

Felleskostnadene fordeles med 50 % etter sameiebrøk og 50 % med lik fordeling mellom seksjonene. Fjernvarme faktureres særskilt etter fordelingsbrøk.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Husdyr: Dyrehold er tillatt etter sameiets husordensregler, så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige beboere.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse ved kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte erverv, for eksempel gjennom bruk av nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges aksjelovens regler til grunn.

Kartverket kan nekte tinglysning dersom det finner at ervervet er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, herunder foreta fullt oppgjør tross manglende overskjøting.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Kjøperen må være inneforstått med at fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i

sameiets styre eller generalforsamlinger.

Vedtekter/husordensregler

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

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer og varmekabler på badet

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert i Detaljregulering for Nannetsadvegen 522-528, del av S06 i Maura sentrum til:

- Blokkbebyggelse.
- Bolig/forretning/kontor
- Renovasjonsanlegg.
- Energianlegg.
- Annen veigrunn - grøntareal.
- Kjørevei.
- Naturområde.
- Hensynssone for flomfare.

Under bakken er det regulert område for parkeringshus.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende og fremtidige sentrumsformål og hensynssone H910.

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel for 2023-2040.

Tinglyste heftelser

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

3238/147/56/57:

27.12.1947 - Dokumentnr: 3315 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

vedr bilverksted

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1967 - Dokumentnr: 4291 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2000 - Dokumentnr: 4757 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å BYGGE OG

VEDLIKEHOLDE

AVTREKKSLEDNING MED UTDRAG I MINDRE BEKK

M.FL.BESTEM.

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2000 - Dokumentnr: 11145 - Erklæring/avtale

OPPSJONSAVTALE OM KJØP AV D.E. M.FL.BESTEM.

Rettighetshaver HAUGEN EIENDOM AS

Overført fra: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2022 - Dokumentnr: 1025179 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 57

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/6027

01.01.2024 - Dokumentnr: 279498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:147 Bnr:56 Snr:57

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseier har rett til å leie ut boligen. Utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Korttidsutleie reguleres av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler

eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant

annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks.

bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og

selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital, foto mm kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar (inkludert) kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker i tillegg utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

10.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

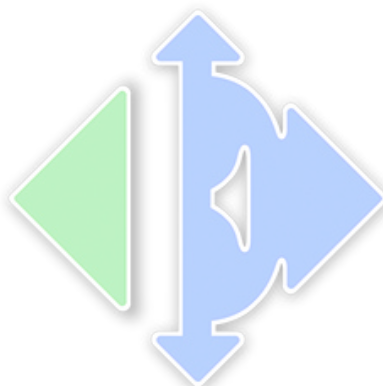
Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NANNESTADVEGEN 526

VEDLEGG



Leilighet
Nannestadvegen 526
2032 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 10/06/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Thanu Shan Shanthirasiva
Seksjonsnummer:	57
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	Felleseie tomt 8 797 m ²
Kommune:	3238 NANNESTAD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thanu Shan Shanthirasiva
Befaringsdato:	08.06.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei som fører til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Stort, frittliggende boligbygg oppført i 2023. Leiligheten ligger i første etasje. Bygget har støpt fundament med grunnmur i betong, yttertak av betongkonstruksjon teknet med takpapp, og yttervegger i betong kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskiller er i armertbetong, og innervegger er oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover vanlig vedlikehold. Tilstandsgrader gis i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de ulike bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Bjerkealleen Boligsameie
Organisasjonsnr: 930118338

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 09.06.2026
- Egenerklæringsskjema, ikke fremlagt 08.06.2026
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.08.2023
- Midlertidig brukstillatelse 08.09.2023
- SINTEF Teknisk Godkjenning 29.03.2019
- Ferdigattest 15.05.2024

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

Vegger: Malt gips, malte plater, systemhimling og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke bodd i boligen selv, men hatt den utleid i hele eiertiden. Det opplyses at veggene i samtlige rom ble sparklet og malt i 2026.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 232.- pr. mnd.

Inkluderer:

Vannb. varme kr 565.-

Felleskostnader kr 3 667.-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målreglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	67			15
Underetasje		3		
SUM BYGNING	67	3	0	15
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

67 m².

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

BRA-e:

3 m².

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 67 m2.

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

BRA-e: 3 m2.

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA:

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

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 15 m2.

1.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.20 m - 2.58 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 3 m2 i felles parkeringskjeller.

Parkering på biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sportsboder og biloppstillingsplasser er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer og varmekabler på badet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

10/06/2026



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2023 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- WC med innebygd sisterte
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Rørstokkskap, se punkt 6.1
- Avtrekk via balansert ventilasjon, se punkt 6.3

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 25 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 45 år.



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2023.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 25 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

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

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til badet for å måle fuktnivået i bunnsvillen, fordi badet er fra 2023 og er en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom fordi badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra 2023, og slike moduler er oppbygd som en selvstendig konstruksjon hvor inngrep kan skade tettesjikt, overflater eller skjulte installasjoner. Av hensyn til modulens oppbygning og for å unngå unødvendig skade ble det derfor ikke utført måling i bunnsvillen.

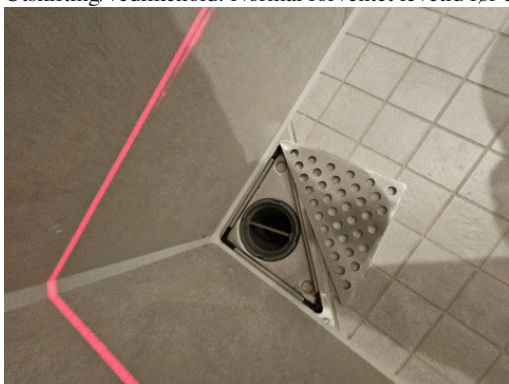
Risiko: Når bunnsvillen ikke kan kontrolleres med fuktmåling, foreligger det en begrensning i undersøkelsen. Det kan dermed ikke fullt ut utelukkes skjult fukt eller begynnende skade i konstruksjonen, selv om badet er av nyere dato og oppført som prefabrikkert modul.

Konsekvens: Forholdet medfører usikkerhet knyttet til fuktilstanden i bunnsvillen bak eller under modulen. Eventuelle skjulte avvik eller fuktforhold kan derfor ikke avdekkes gjennom denne kontrollen, og vurderingen må baseres på synlige forhold og øvrige tilgjengelige opplysninger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å legge til grunn at badet er nytt fra 2023 og oppført som prefabrikkert baderomsmodul, og at inngrep derfor ikke ble vurdert som hensiktsmessig. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt, lekkasje eller skade, bør videre undersøkelser vurderes utført av fagperson med egnet metode som ikke medfører unødig skade på modulen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt gips. Laminatplate mellom kjøkkeninnredningen og benkeplaten.
Tak/himling: Malte betongelementer.
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

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

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 15 år.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og systemhimling.

Gulv: Parkett.

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det litt tørrknirk på parkettgulv på begge soverom og i stue/kjøkken. TG1

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller fastsette tilstandsgrad på dette.

Risiko: Når disse bygningsdelene ikke er vurdert eller gitt tilstandsgrad, kan eventuelle skjulte skader, slitasje, skjevheter eller vedlikeholdsbehov forbli uoppdaget ved befaringen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og eventuelt behov for reparasjon, vedlikehold eller nærmere undersøkelser i ettertid.

Anbefalt tiltak: Dersom det er mistanke om skader, skjevheter, svikt eller annet avvik ved trapper, garderobeskap, hyllesystemer eller etasjeskille, anbefales det å innhente nærmere vurdering fra relevant fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 15 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022/23.

Ytterdør med glattmalt overflate produsert i fra 2022/23.

Innvendige hvitmalt glatte dører produsert i fra 2022/23.

- Malte dørgerikter
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ingen funksjonsavvik. Vinduer og dører vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1 Det registreres allikevel at ytterdøren er litt skjev.

Årsak: Ytterdøren er noe skjevjustert eller har mindre bevegelser i karm og dørblad, noe som gjør at dørbladet butter mot pakkingen. Dette har ført til at pakkingen stedvis har løsnet fra karmen.

Risiko: Skjevhet i døren og løsnet pakning kan gi redusert tetthet mot trekk, kulde og fukt, samt økt slitasje på både dørblad, karm og pakning ved videre bruk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert komfort ved bruk av inngangspartiet, svekket tetthet og behov for justering eller utskifting av pakning dersom forholdet forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere ytterdøren slik at dørbladet går fritt mot karmen, samt feste eller skifte pakningen der denne har løsnet. Tiltaket anbefales utført som vedlikehold for å sikre god funksjon og tetthet, utført av en fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 15 m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkhøyde på 1 m høyt.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd systerne på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på vegg bak WC på bad
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være forenlig med alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 50 år.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 20 år.

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



TG iu 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegget er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader:

TG I 6.3 Ventilasjon

- Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
- Det var sist inspisert i ukjent år?
- Det var rengjort i ukjent år?
- Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
- Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert. Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Generelt:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid til før utskifting av balansert anlegg er 20 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter

- 11 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.08.2023.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere sløkkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befaringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Reklamasjon på stikkontakt som ikke virket.
- Klargjort for elbillading, abonnement må bestilles via leverandør

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260043	
Selger 1 navn	
Thanu Shan Shanthirasisa	
Gateadresse	
Nannestadvegen 526	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thanu Shanthirasiva	be1da855d5eb9855ff696 2f62877de1a2de887ae	08.06.2026 09:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260043

- 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>



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6698

BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJERKEALLEEN 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 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6698>

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.

Annen informasjon

Utfylt skjema leveres i styrets postkasse:

Blokk 1 – Nannestadvegen 522

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BJERKEALLEEN 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

Tom Bakke Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sivert André Løkke Haavik og Geir Rune Punnerud er valgt.

Sak 3

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. 6698 Årsregnskap 2025 sign.pdf
 - 2. 6698 Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Bakke Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Synnestvedt
- Ruth Elin Berge Borch

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Geir Rune Punnerud

- Sivert Andre Løkke Haavik
-

Styrets årsrapport

Styrets rapport for Bjerkealleen boligsameie

Nannestadvegen 522–528, Maura

Innledning og styrets sammensetning

Rapporten redegjør for styrets arbeid, sameiets økonomi og øvrige forhold av betydning i perioden. Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

- Styreleder: Tom Bakke Pedersen
- Nestleder/styremedlem: Ann-Kristin Strøm
- Styremedlem: Sivert Haavik
- Styremedlem: Geir Rune Punnerud
- Varamedlem: Andreas Hunnestad
- Varamedlem: Ruth Elin Berge Borc

Styrets arbeid og aktiviteter

Styret har i perioden arbeidet med løpende drift og vedlikehold, oppfølging av enkeltsaker samt praktiske tiltak i boligsameiet. Det er avholdt 12 styremøter, der ulike saker og utfordringer er behandlet og fulgt opp. Flere utbedrings- og garantisaker på fellesområdene er ferdigstilt, mens enkelte fortsatt er under oppfølging, blant annet knyttet til VVS-anlegget, vanninnsig i trappehuset, ventilasjonsanlegget i garasjekjelleren og alarmanlegget. Alle involverte parter arbeider aktivt for å finne gode løsninger i de gjenstående sakene. I tillegg er det håndtert over 300 meldinger via Vibbo, hovedsakelig knyttet til spørsmål fra beboerne, styrets svar og løpende informasjon fra styret.

Videre er det gjennomført flere praktiske tiltak. Det gjelder blant annet oppdatering av ringelister, bestilling og fordeling av avfallsposer til kildesortering av plast og matavfall i alle fire blokker, organisering av dugnader, samt bestilling og oppfølging av arbeid utført av leverandører, herunder montering av smekklås på alle branntreppene, forlengelse av gjerdet mot skråningen ved blokk 4 og sikring av overgangen til trappen ved lekeplassen mellom blokk 2 og 3.

Løpende henvendelser og enkeltsaker håndteres med vekt på god respons og tydelig kommunikasjon. Budsjettet for året er utarbeidet og vedtatt. I forbindelse med budsjettarbeidet var det nødvendig med avklaringer med OBOS for å tilpasse kostnadsfordelingen i samsvar med vedtektene. Felleskostnadene er på denne bakgrunn justert i tråd med budsjettet og vedtektene.

Samhandling og kommunikasjon

Dialogen med beboerne har vært løpende og åpen, hovedsakelig via Vibbo, men også per telefon ved behov. Samarbeidet med forretningsfører (OBOS) har foregått via e-post og Teams-møter. Kontakten med utbygger, entreprenør og øvrige leverandører har skjedd per telefon, e-post og befaringer ved behov.

HMS og internkontroll

HMS og internkontroll i fellesarealene ivaretas gjennom regelmessige kontroller. Det er i tillegg gjennomført radonmålinger i løpet av året, med godkjent resultat. Skjema for årlig egenkontroll i den enkelte bolig er sendt ut til beboerne. Eventuelle avvik og forbedringspunkter følges opp fortløpende.

Styret minner om at det er et felles ansvar å holde fellesarealene og eiendommen rene og ryddige, i tråd med ordensreglene. Sameiet har ingen ansatte til ekstra rydding av fellesarealene eller eiendommen, og det forventes derfor at alle tar ansvar for egen bruk. Dette innebærer blant annet å ikke etterlate reklame eller post

ved postkassene, å ikke legge igjen papp og papir i garasjekjelleren og å unngå snus og sneiper i fellesarealene. Beboerne bes plukke opp avfall som havner utenfor avfallscontainerne.

Styret viser til myndighetenes generelle anbefalinger om egenberedskap og oppfordrer beboerne til å sette seg inn i rådene, slik at den enkelte er best mulig forberedt ved uforutsette hendelser.

Trafikksikkerhet

I tråd med vedtaket på fjorårets årsmøte meldte styret inn de trafikkfarlige forholdene ved Nannestadvegen 522–528, særlig ved busstoppet langs fv. 120, til Akershus fylkeskommune. I svar 14.01.2026 opplyste fylkeskommunen at et eventuelt gangfelt må vurderes ut fra trafikkmengde, antall kryssende fotgjengere, fartsnivå, fartsgrense og siktforhold, og at det derfor var behov for kartlegging av myke trafikanter på stedet. Etter purring mottok styret et foreløpig svar 15.05.2026 om at det siden januar 2026 er bestilt trafikktegn og registreringer på strekningen. Én telling er gjennomført, og to nye er planlagt. Når registreringene foreligger, vil sameiet få en oppdatering om eventuell videre oppfølging. Styret vil følge saken videre og orientere beboerne når det foreligger nye avklaringer.

Vedlikeholdsarbeid

Alle service- og vedlikeholdsavtaler for boligsameiet er fulgt opp gjennom året. Dette omfatter blant annet kontroll og service av heiser, alarmanlegg, nød- og ledelys, elanlegg, garasjeport, sprinkleranlegg og VVS-anlegg, samt styrets bestilling og utdeling av ventilasjonsfilter til hver leilighet.

I tillegg gjennomføres ukentlig renhold av trappehusene, feiing og årlig vask av garasjekjelleren, vintervedlikehold i form av snørydding og strøing, samt sommervedlikehold som plenklipping og annet grøntarbeid. Servicerapporter mottas fortløpende, og eventuelle avvik følges opp.

Økonomi og årsregnskap

Regnskapet viser en stabil økonomisk utvikling sammenlignet med foregående år, med styrket egenkapital og tilfredsstillende likviditet. Avviket i kommunale avgifter skyldes feil grunnlag hos kommunen ved inngangen til året, knyttet til antall beboere og forventet vannforbruk. Styret har fulgt opp økonomien løpende gjennom året, og årsregnskapet legges frem for behandling og godkjenning på årsmøtet.

Videre arbeid

Styret vil fortsette oppfølgingen av pågående saker, herunder utbedrings- og garantisaker, samt øvrige forhold som krever videre oppfølging. Det foreligger per i dag ingen planer om større arbeider, men nødvendige tiltak vil bli gjennomført ved behov som en del av ordinær drift og vedlikehold.

Styret takker beboerne for godt samarbeid gjennom året.

BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930118338, KLIENTNR. 6698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 311 699	3 985 094	4 293 000	4 566 181
Andre inntekter	3	20 000	115 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 331 699	4 100 094	4 293 000	4 566 181
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-21 200
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 261	-13 635	-10 000	-10 800
Forretningsførerhonorar		-177 960	-156 425	-172 000	-189 000
Konsulenthonorar		-9 245	-27 750	-40 000	-46 000
Drift og vedlikehold	7	-577 319	-981 759	-715 000	-683 400
Forsikringer		-179 362	-142 124	-197 000	-207 900
Kommunale avgifter	8	-1 489 601	-1 017 248	-1 273 000	-1 567 000
Energi/fyring	9	-541 297	-547 871	-536 000	-530 260
TV-anlegg/bredbånd		-649 569	-560 683	-720 000	-664 000
Andre driftskostnader	10	-345 951	-255 715	-300 000	-366 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 140 305	-3 862 950	-4 123 000	-4 436 520
DRIFTSRESULTAT		191 394	237 144	170 000	129 661
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 209	28 891	0	0
Finanskostnader		0	-1	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 209	28 889	0	0
ARSRESULTAT		224 603	266 033	170 000	129 661
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		224 603	266 033		



BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930118338, KLIENTNR. 6698

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 384	33 411
Forskuddsbetalte kostnader		208 011	200 762
Andre kortsiktige fordringer	12	6 870	0
Driftskonto OBOS-banken		452 125	564 010
Sparekonto OBOS-banken		957 837	727 400
SUM OMLØPSMIDLER		1 658 226	1 525 584
SUM EIENDELER		1 658 226	1 525 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 359 402	1 134 798
SUM EGENKAPITAL		1 359 402	1 134 798
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 223	97 982
Leverandørgjeld		202 602	292 803
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 825	390 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 658 226	1 525 584
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 19.04.2026
Styret i Bjerkealleen Boligsameie

Tom Bakke Pedersen/s/ Geir Rune Punnerud/s/ Sivert André Løkke Haavik/s/

Ann-Kristin Boasson Madsen/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vannb. varme	835 578
Felleskostnader	3 464 736
Parkering	11 385
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 311 699

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Startkapital	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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



NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	-140 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 261
SUM REVISJONSHONORAR	-10 261

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nannestad Kommune - gebyr søknadspålagt tiltak	-12 075
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 075
Drift/vedlikehold bygninger	-96 977
Drift/vedlikehold VVS	-76 757
Drift/vedlikehold elektro	-60 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 307
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 483
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 319

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-967 689
Renovasjonsgebyr	-521 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 489 601

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-541 297
SUM ENERGI / FYRING	-541 297

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse utstyr	-389
Annet driftsmateriale	-1 078
Vaktmestertjenester	-302 004
Andre driftskostnader	-24 197
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Kontingenter	-5 783
Bank- og kortgebyr	-3 319
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-8 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-345 951



NOTE 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	382
Andre renteinntekter	338
SUM FINANSINNEKTER	33 209

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	6 870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 870





Til årsmøtet i Bjerkealleen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Bjerkealleen 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 avvirket.

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

13 av 17

6698 Revisjonsberetning.pdf



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

Oslo, 28. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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 9.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.06.26

Selskapsnummer: 6698 Selskapsnavn: BJERKEALLEEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Tom Bakke Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sivert André Løkke Haavik og Geir Rune Punnerud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

For

Mot

Sak 5 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tom Bakke Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jørgen Synnestvedt

Ruth Elin Berge Borch

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Geir Rune Punnerud

Sivert Andre Løkke Haavik



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

Bjerkealleén Boligsameie

org. nr. 930 118 338

Seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.09.22

Revidert på ekstraordinært årsmøte 15.11.2023

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bjerkealleén Boligsameie. Boligsameiet består av 99 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 147, bnr 56 i Nannestad Kommune. I forbindelse med seksjonering er det opprettet 12 næringsseksjoner i felles parkeringsanlegg, som utbygger eier og som senere kan selges. Dette gjelder seksjon 101-112.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle leilighetsseksjonene har en garasje plass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg, jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det vil foreligge en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst for entreprenør og utbygger frem til all bygningsmasse er oppført og ferdigstilt.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelsehemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til beboeren som skal ha plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot en eventuell endring.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG

FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Garasjeplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertalls vedtak i årsmøte.

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

3-4 Regulering av gjesteparkeringsplassene

På parkeringsplass på bakkeplan sørvest for bygg merket nr. 1 skal 10 stk. parkeringsplasser foran inngangspartiet til næringslokale være felles parkering for boligseksjonene og næringsseksjonene, med unntak av at næringsseksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til 5 stk. parkeringsplasser mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 alle hverdager. Utover angitt tidsrom skal parkeringsplassene være felles for boligseksjonene og næringsseksjonene.

Resterende 11 stk. parkeringsplasser skal boligseksjonene ha eksklusiv bruksrett til hele døgnet..

Den eksklusive bruksretten gjelder i 30 år. Ovennevnte midlertidige enerett til 5 stk. parkeringsplasser mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 alle hverdager for næringsseksjonene og midlertidig enerett til resterende 11 stk. parkeringsplasser for boligseksjonene gjelder i 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd. Plassene skal merkes og skiltes med nummer og tekst som spesifiserer bruksdelingen mellom bolig- og næringsseksjonene.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseieren. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen 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.
- (5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er fordelt etter sameiebrøken med 50 % og lik fordeling 50 %, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet. Fordelingen av felleskostnader er basert på seksjon 1-100, total nevner i brøk 5871.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjon som en egen kategori ved siden av felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
- (4) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter fordeling nevnt i 1. ledd. Dersom sameiet tar i bruk fjernavleste målere kan forretningsfører bistå med avregning og akontoinnbetalinger.

5-2 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseieren har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseieren og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte 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.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseieren om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andreendringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt som intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med OBOS. I tillegg inngås heisavtale, avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid

HUSORDENSREGLER For Bjerkealleen Boligsameie

Sist endret på årsmøte 13. mai 2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro, orden og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. I tillegg er det for å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

«Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.»

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken **23:00–07:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje mellom 08:00-21:00 hvor det er minst mulig sjenanse for naboene og bør om mulig unngås på søndager og helligdager.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse å verne om fellessarealer og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
2. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealet eller på svalgangene. Dette er på bakgrunn av at røyklukt vil trekke inn gjennom ventilasjonsanlegget til leilighetene og påføre seksjonseierne unødvendige plager.

Renhold

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeoppganger er for tiden satt bort til rengjøringsfirma. Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha sko stativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde til styres dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen,
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det ikke settes opp antenne(r), parabol(er), levegg, varmepumpe eller lignende på eiendommens fasader/terrasser eller på fellesarealer.
- At montering av utvendig solskjerming skjer iht. boligsameie sin samlede plan for bygningene
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

§ 4. Parkering og bruk av felles garasje

Gjesteparkeringen er forbehold gjester. Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene til fast parkering/oppstillingsplass av biler tilhørende beboere, eller til bilvask, hjulskift m.m.

Dører fra garasje må alltid holdes låst, og det må være frie rømningsveier på grunn av brannsikkerhet.

Kjøretøy skal parkeres i parkeringsanleggene på egen plass med mindre to seksjonseiere har inngått midlertidig avtale om bytte av p-plass og begge parter er enig i dette.

Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen eller fellesområde ei heller å vaske bilen i garasjen.

Bilen må holdes låst til enhver tid og sameiet er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

Biler med oljlekkasje må få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen midlertidig som fanger opp oljen.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer, PGA fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektriker arbeider skal utføres av autorisert firmaer.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Gjensatt avfall, store gjenstander, skarpe gjenstander som forårsaker skade på søppelbrønnene vil medføre gebyr.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

1. Restavfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Matavfall i grønne poser og vanlig avfall i bæreposer. Hvit isopor brytes opp og kastes i bæreposer. Glanset gavepepir og bånd kastes også i restavfallsbeholder
2. Papp, kartong, og papir må legges i egen papirbeholder. Større mengder papp tas med til gjenvinningsstasjonen
3. Plastemballasje legges i egen beholder, kun ren plastemballasje som legges i egen gjennomsiktig plastpose
4. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.
 - Kiwi har glass/metall container.
5. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Brannforebyggende sikkerhetstiltak bør kontrolleres minst 1 gang per år. Sjekke pulverapparat, stikkontakter, løse ledninger osv.

Utrykning på falsk alarm vil medføre et gebyr fra brannetaten. Dette må betales av beboer som har utløst falsk alarm. For å unngå gebyr ved en uønsket alarm ring 110 og be om at brannvesenet ikke rykker ut.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen inntil trevegg på balkong/terrasse. Gassbeholder må ikke oppbevares innendørs (garasje/bod)

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmen, etc..
4. Hvis styret mottar skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på en annen måte er til ulempe, kan styre kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel av aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Viser også til sameiets vedtekter 6-1 Mislighold, 6-2 Pålegg om salg av seksjonen og 6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-147/56/0/57, Nannestadvegen 526, 2032 MAURA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	01.06.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	01.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.06.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.8 km
Forurenset grunn	01.06.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.06.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	38.5 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	40.2 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 01.06.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

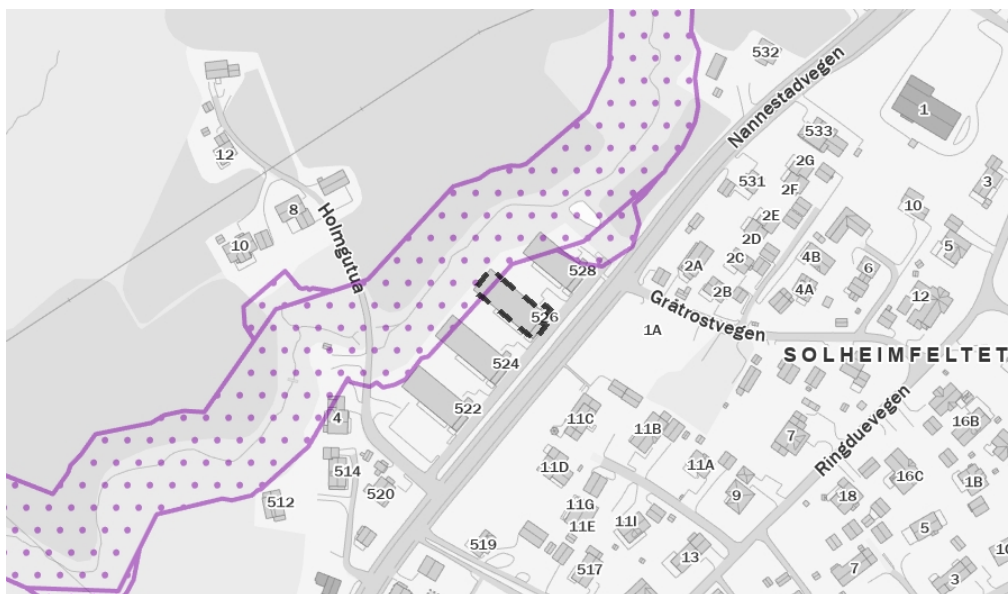
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

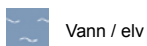
500-1000 år

50-200 år

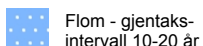
10-20 år



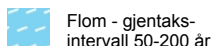
Tegnforklaring



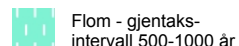
Vann / elv



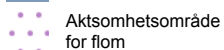
Flom - gjentakintervall 10-20 år



Flom - gjentakintervall 50-200 år



Flom - gjentakintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 01.06.2026

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



Tegnforklaring

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

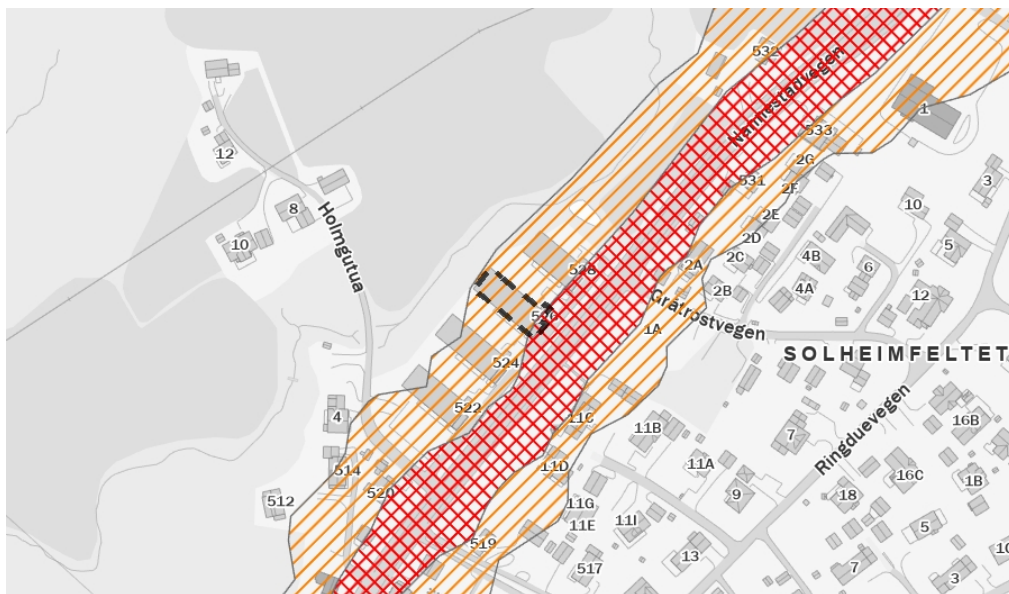
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Nannestadvegen 526 - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Haugengården Linje 413, 420, 446	1 min 0.1 km
Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	8 min 4.5 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 10.1 km
Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	17 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 5.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	22 min 16.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

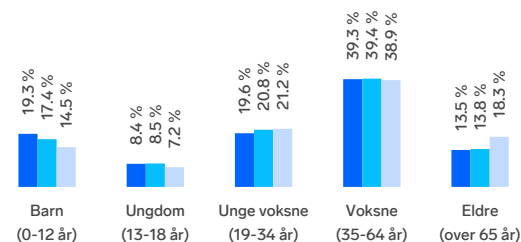
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 1.2 km



Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Maura	5 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. Samkjøring

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

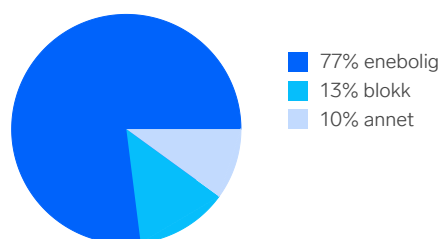
 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

-  Maura skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Måltrostveien nærmiljøanlegg - Bal... 12 min 
Ballspill 1 km
-  EVO Nannestad 8 min 
-  Nannestad Trim & Helse 8 min 

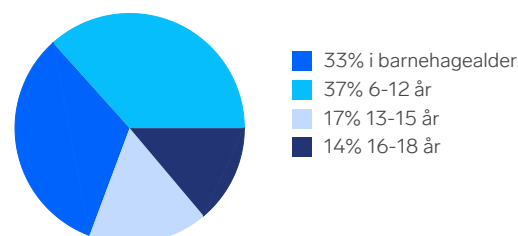
Boligmasse



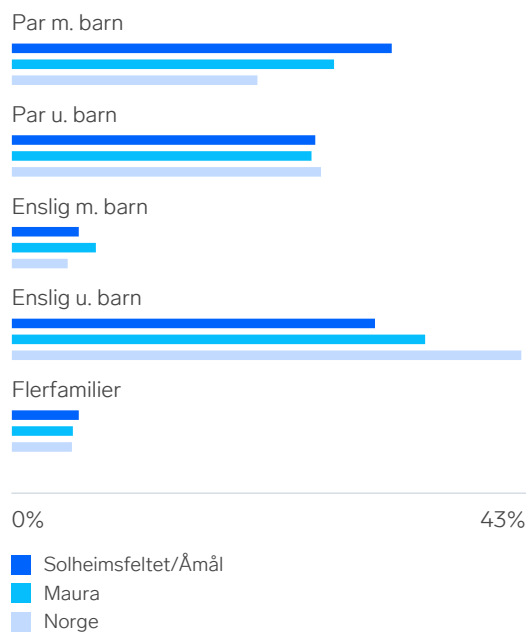
Varer/Tjenester

-  Nannestad Torg 7 min 
-  Maura Apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

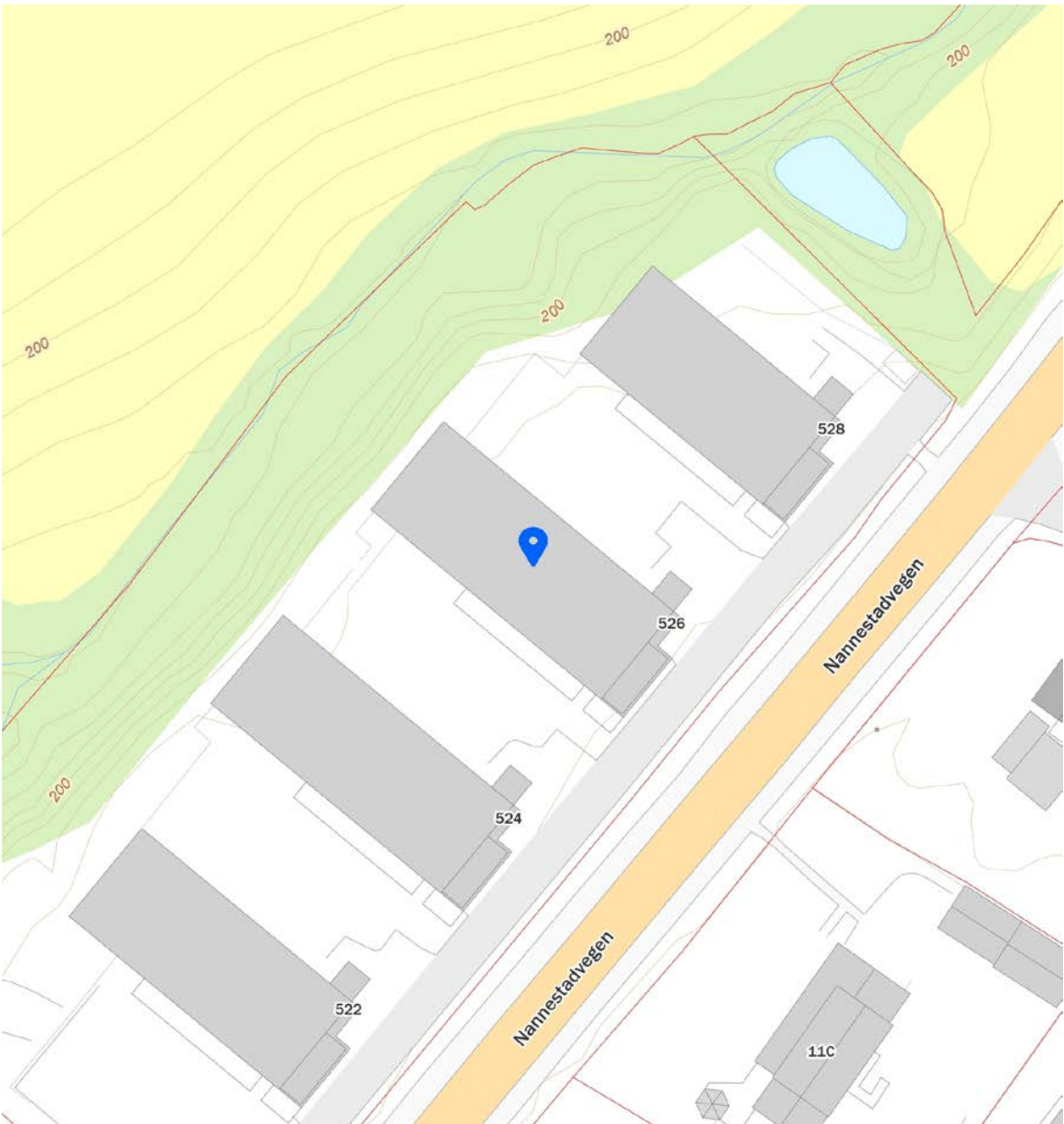
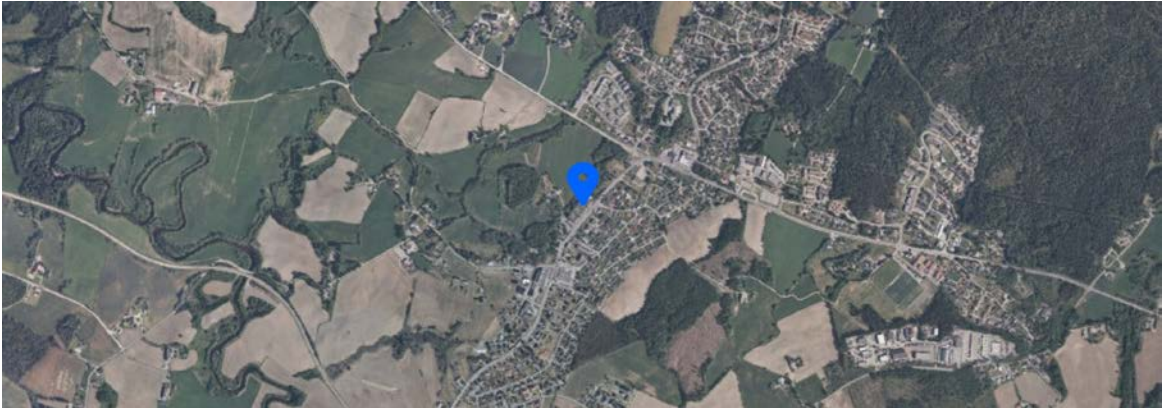


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



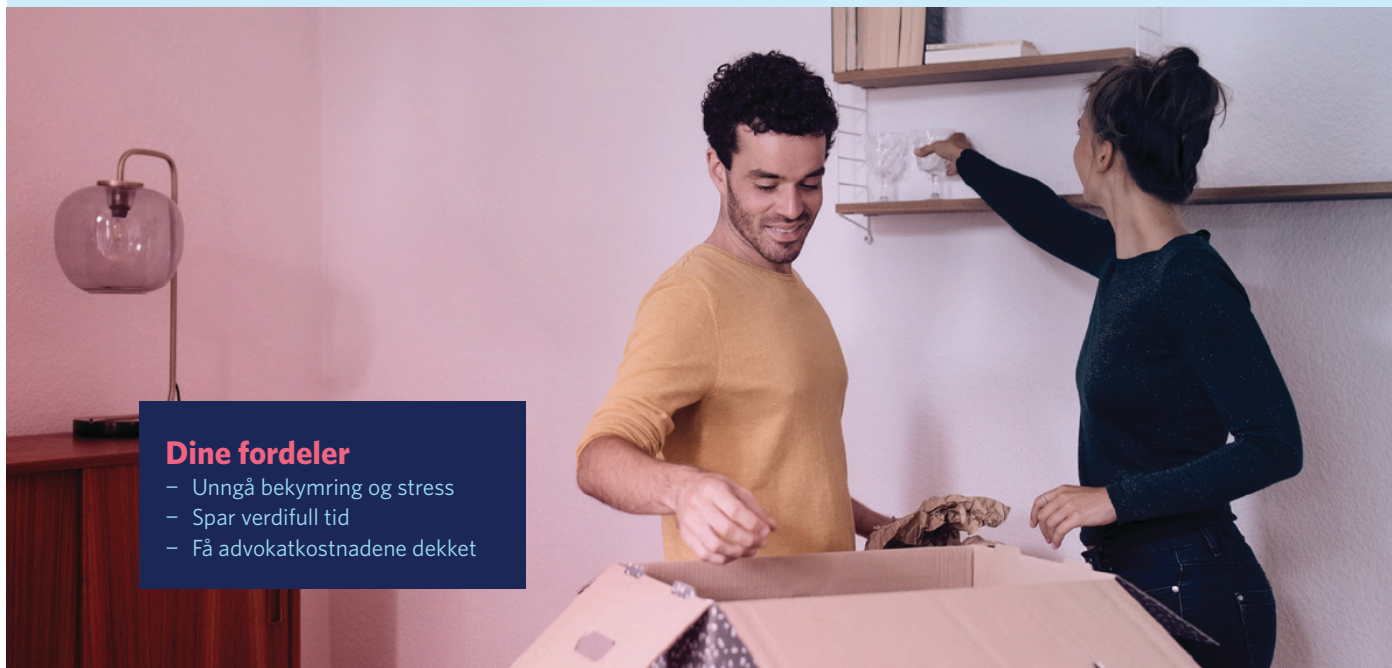
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

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 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Eirik Jørgen Off
eirik.off@emera.no
975 26 138

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING