

KLØFTA SENTRUM

Østerudvegen 30

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 790 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

4445.2 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

109 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 899 340,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 246,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

17 586,-

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

70/75 kvm

ENERGIMERKING

B - Grønn

Din megler



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.

For selgere er Celine spesielt opptatt av å skape en helhetlig og profesjonell salgsreise. Hun legger stor vekt på grundige forberedelser, riktig prisstrategi og presentasjon som løfter frem boligens unike kvaliteter. Med struktur, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging sikrer hun maksimal verdi – samtidig som prosessen oppleves enkel og oversiktlig.

For kjøpere er Celine en tilgjengelig og kunnskapsrik sparringspartner som gir rom for spørsmål, vurderinger og trygghet. Hun møter interessenter med varme og profesjonalitet, og sørger for at de får et realistisk og helhetlig bilde av boligen, området og potensialet.

Gjennom hele prosessen setter hun mennesker først: Trygghet, profesjonalitet og gode opplevelser står i sentrum – uansett om du skal selge eller kjøpe bolig. Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.



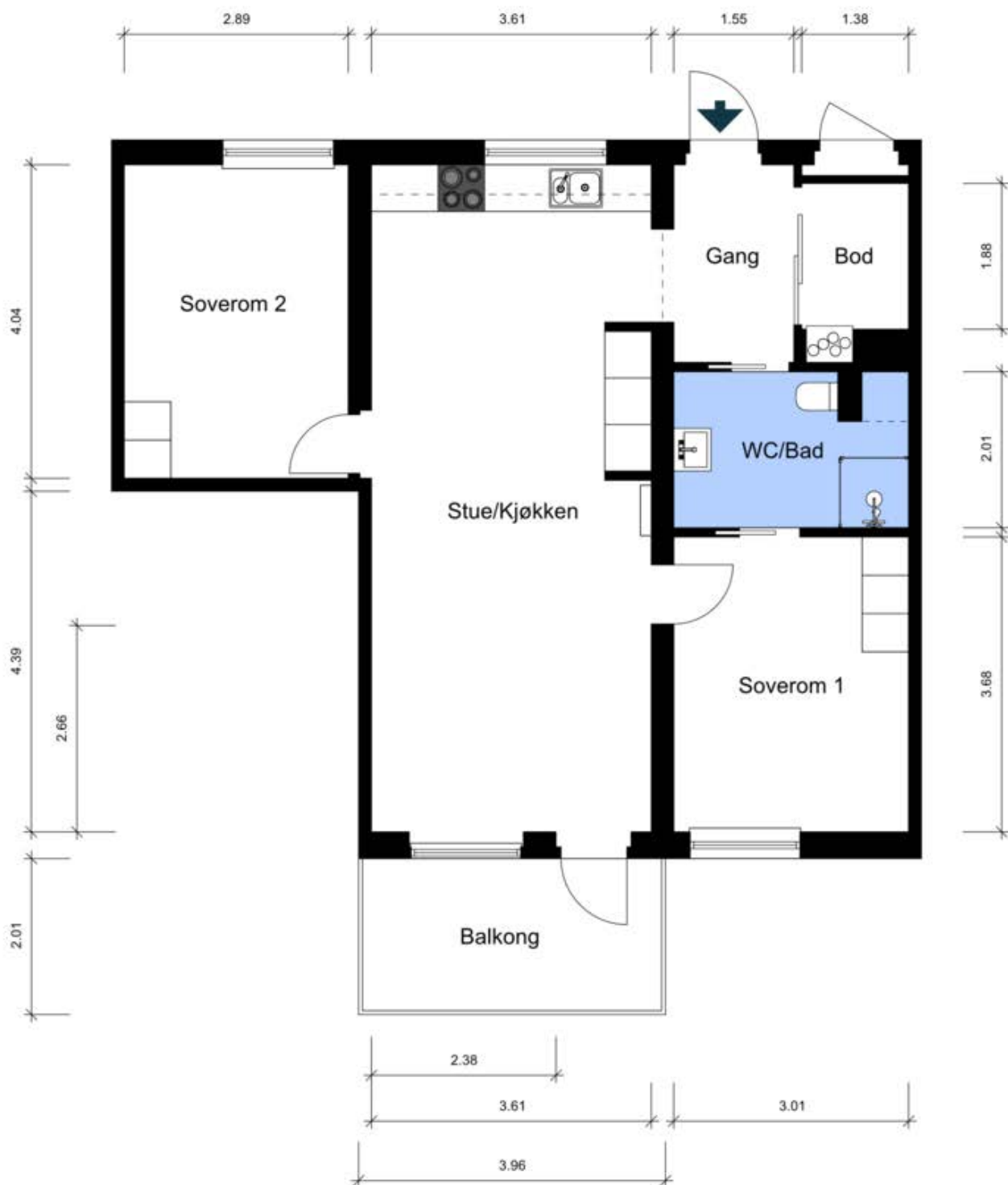
Flott og sentralt beliggende 3-roms selveierleilighet med vestvendt balkong, garasjeplass med lader og kort vei til alt!

EMERA Romerike ved Celine Beatrice S. Holm har gleden av å presentere til Østerudvegen 30!

Leiligheten var ferdigstilt i 2018 og er beliggende i byggets 3.etasje med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå. Vel inne har man en romslig entré i tilknytning med garderoberom/bod. Videre er det åpen løsning med kjøkken og stue. Her er det god takhøyde og store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp. Leiligheten har to soverom og et flislagt bad med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² hvor det er montert markise - en flott forlengelse av stuen på sommerhalvåret.

Fast plass i garasje med ladeboks samt sportsbod på ca. 5 m²

Fra eiendommen har man kort vei til kjøpesenter, tog/buss og fine turmuligheter.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen inn! Praktisk garderoberom/teknisk rom.



Fra entreen har man adkomst til bad og kjøkken/stue.



Kjøkkeninnredning fra Ikea med lyse, slette fronter.



God plass til spise plass på kjøkkenet.





Kjøkken og stue er i åpen løsning.



Fra stuen har man utgang til vestvendt balkong.





Leiligheten har to soverom av god størrelse.



Soverommene har garderobeskap og plass til dobbeltseng.



Flislagt baderom med gulvvarme.



Innredet med bl.a. vegghengt toalett, dusj, helservant og skapspeil.



Vestvendt balkong med elektrisk markise.



Fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret.



Parkeringsplass med elbil-lader. Sportsbod.



Pent opparbeidet fellesområde.

ØSTERUDVEGEN 30

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 800 000

Omkostning kjøper

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

94 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

95 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

109 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 885 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 899 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 899 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 246,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett - Telia Flex Mini 100, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar og revisjon.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2026: kr. 10 800,-

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

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 17 586 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: kr. 1 036 879

Formuesverdi sekundær: kr. 4 147 516

Beliggenhet

Østerudvegen 30 ligger meget sentralt til på Kløfta i Ullensaker kommune.

Eiendommen er plassert i et stille og rolig område,

samtidig som den har gangavstand til flere barnehager, barneskoler og Vesong ungdomsskole. Leiligheten ligger også perfekt til for de som ønsker å pendle med kun få minutters gange til Kløfta stasjon.

I gangavstand fra boligen finner du Bakkedalen. Her er det flere fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Samtidig ligger treningssenteret Sportica og Fitness Point like i nærheten. Kløfta har også et godt tilbud for de som er interessert i golf, ved Miklagard golfbane. Dette er en 18-hulls internasjonal mesterskapsbane som er rangert blant topp 20 i Europa. Videre kan Kløfta tilby flotte tur- og friluftsområder ved blant annet Hiltonskogen. På vinterstid blir det også kjørt opp skiløyper i skogen samt på jordene rundt omkring på Kløfta. Det er i tillegg kort vei til Romeriksåsen som gir et utvidet friluftstilbud.

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

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

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Plassen har elbil-lader. Ny eier knytter evt. abonnement med leverandør; Wattif for forbruk.

Sameiet har gjesteparkering langs Trondheimsvegen.

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: 4445.2 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest - leilighetsbygg for Østerudvegen 30 og 32, 2040 Kløfta. Ferdigattesten er datert 07.04.2020.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Innhold

3.etasje: Entré, kjøkken/stue, 2 soverom, bad, garderoberom/bod
Annet: Sportsbod i lukket garasjeanlegg

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²
 BRA totalt: 75 m²
 TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i felles garasjekjeller

3. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/
 kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m²

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets
 fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har
 påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt
 og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon
 på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor
 boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet
 og dette kan påvirke boligens BRA.

Boligen har et teknisk skap/kasse med utvendig
 adkomst fra svalgang. Arealet er ikke medtatt i boligens
 bruksareal i samsvar med NS 3940, da det ikke ligger
 innenfor boligens primære bruksenhet.

Standard

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
- Frittstående kjøleskap og fryseskap.
- Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

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: Rambøll Norge AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2018 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. Etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå.

Bygningen vurderes å være fundamentert på betong. Etasjeskiller vurderes utført med trekonstruksjoner, og bæresystemet er ukjent. Fasader fremstår utført med fasadeplater og trepanel. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Bygget har saltak som normalt tekkes med takstein eller plater, men taket er ikke besiktiget i forbindelse med befaringen.

Innvendig:

Gulvoverflater av: Parkett. Gulvbelegg i gang. Fliser på bad.

Veggoverflater av: Malte flater. Fliser på bad.

Himlingsoverflater av: Platehimlinger.

Leiligheten har slette innerdører.

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring

er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Den installerte viftekonvektoren er en enhet som henter romluft, varmer den via vannbåren varme fra varmtvannsberederen og blåser den tilbake i rommet. Installasjonen er kun vurdert etter synlige forhold, uten teknisk testing. Anlegget viste ingen åpenbare feil ved befarings, men funksjon eller ytelse er ikke kontrollert.

Øvrig informasjon

Adresse

Østerudvegen 30, 2040 KLØFTA

Gnr. 16, bnr. 237, snr. 16, ideell andel 1/1

Gnr. 16, bnr. 150, ideell andel 1/103, sameietype: realsameie

Gnr. 16, bnr. 235, ideell andel 1/103, sameietype: realsameie
i Ullensaker kommune.

Selger

Reidar Haugenes

Sameie

Averstadhagen 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 921747551

Averstadhagen 2 boligsameie består av 48 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 16 Bnr. 237 i Ullensaker kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er TELL NORGE AS, et nytt revisjonsselskap som ble skilt ut av PWC i 2025.

I 2025 hadde sameiet en del koordineringsprosjekter:

- Tiltak for å unngå vann trenger inn i bodene i garasjen. (pågående)
- Vedlikehold fasade, utskifting og maling.
- Diverse befarings av leiligheter og bygningsobjekter.
- Endring og modifisering av brannvern og fluktveier.
- Endring av leverandører og anbud/kontraktingåelser.

Styret har administrert de årlige og nødvendige kontroller og vedlikehold av byggene, blant annet på heiser, ventilasjon, dører, garasjeport, brannventilasjon, brannmeldere, sprinkleanlegg mm.
Styret har inngått avtale om Norgespris ut 2026 for strøm i fellesarealer og garasjeanlegget.
I 2025 mottok styret en god del henvendelser fra beboere og sameiere. Det ble brukt en god del tid på å besvare

disse og bistå der det var mulig. Styret har også oppdatert flere temaer på Vibbo, hvor våre sameiere og beboere kan finne en god del praktisk informasjon om bla. ventilasjon, avfallhåndtering, lading av el-biler mm.
Årets dugnad hadde igjen et kjempeoppmøte. Det ble gjort mye og ikke minst tungt arbeide og den ble avsluttet med grilling i et kaldt forblåst vær. Styret vil fortsette å jobbe med dialogen med Skanska for gjennomføring av reklamasjonsarbeider på fellesområder og i leiligheter.

Styret opplyser at det planlegges vedlikehold av fasaden fra balkong/ terrasesiden enten i år eller til neste år. Dette grunnet feil opplysninger gitt fra utbygger vedrørende kledning. Det er fremdeles dialog rundt dette med utbyggeren, men utfallet er uklart.
Styret kan ikke oppgi noe estimat på kostnad, men i ytterste konsekvens kan det bli pålagt fellesgjeld for seksjonseiere på et sted mellom kr. 30 000 - kr. 50 000,-. Fellesgjelden vil i så tilfelle bli nedbetalt gjennom felleskostnader. Styret har ikke opprettet dialog vedrørende saken med Obos, da de ønsker å avklare saken med utbygger i første omgang.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 6857479

Husdyr: Husdyr er tillatt så lenge det ikke til sjenanse for beboerne.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Hver seksjon har vedtektsfestet bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Medlemsskap i Averstadhagen Boligsameie innebærer forpliktende medlemsskap i Averstadhagen utomhussameie.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet via viftekonvektor som er montert i stue. Viftekonvektoren benytter varmtvann. Gulvvarme i badrom.

Regulerings og arealplaner

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

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 07.09.2015.

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

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

Tinglyste heftelser

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

3209/16/237/16:

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

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

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113

Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg

Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om

kloakkledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:233

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:234

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2018 - Dokumentnr: 1295992 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/3236

01.01.2020 - Dokumentnr: 1861021 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:16 Bnr:237 Snr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 185343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:16 Bnr:237 Snr:16

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkeledninger.

Eiendommen ligger til privat vei, med avkjørsel fra offentlig vei: Trondheimsvegen.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Eiendommen har andel i realsameie og det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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/boligkjoper/>

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 Eiendomsmeglerforbund (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 eiendomsmegler 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 selges 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 opptre 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 næringssammenheng, 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 eiendomsmegler.

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 avvike 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 uoppfordret 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.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 36 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Overtagelseshonorar kr 2 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 3 295,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 99 870,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

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 3500.

Oppdragsansvarlig

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Ansvarlig megler

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

20.03.2026

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

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

ØSTERUDVEGEN 30

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260073	
Selger 1 navn	
Helle Haugenes	
Gateadresse	
Østerudvegen 30	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Reidar Haugenes	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 04260073

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Billader er montert i regi av sameiet. Vannkran på kjøkkenet er byttet ut. Kvittering kan fremskaffes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Helle Haugenes	e021e07109af45a626053 b86262638c4039627f2	10.03.2026 10:06:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260073

- 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>

Tilstandsrapport

RAMBOLL

Østerudvegen 30, 2040 KLØFTA

ULLENSAKER kommune

gnr. 16, bnr. 237, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22461-1121

Eiendomsverdi ref nr: HM1234

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

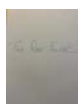
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2018 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. Etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater. En ekstern bod for oppbevaring i underetasje. Parkeringsplass (Nr 16) i felles underliggende garasjeanlegg. El-bil lader er montert i følge selgers opplysninger.

Bygningen vurderes å være fundamentert på betong. Etasjeskiller vurderes utført med trekonstruksjoner, og bæresystemet er ukjent. Fasader fremstår utført med fasadeplater og trepanel. Vinduer er med 3-lags isolerglass. Bygget har saltak som normalt tekkes med takstein eller plater, men taket er ikke besiktiget i forbindelse med befaringen. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner og generelle byggetekniske vurderinger ved befaringsstidspunktet. Oppbygning og materialbruk i konstruksjonene kan ikke verifiseres fullt ut uten inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor forbehold om at utførelsen kan avvike fra de angitte vurderingene.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer med tre-lags isolerglass fra 2018.

Leiligheten har slett entrèdør med to lags isolerglass fra 2018. balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2028.

Utgang fra stue til en vest-vendt overbygget balkong på omtrent 8 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 112 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett. Gulvbelegg i gang.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: Platehimlinger.

Leiligheten har Slette innerdører.

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en

veggmontert håndduj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelserskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen over toalett for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt to oppvaskkummer med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonsstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Integrert oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap plassert i nisje. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Fordelserskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon i boligen. Sentral for balansert ventilasjon med filtre plassert i bod ved entrè.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og viftekonvektor tilknyttet varmtvannsbereder.

Varmtvannstank fra byggeår er plassert i bad.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. 400V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

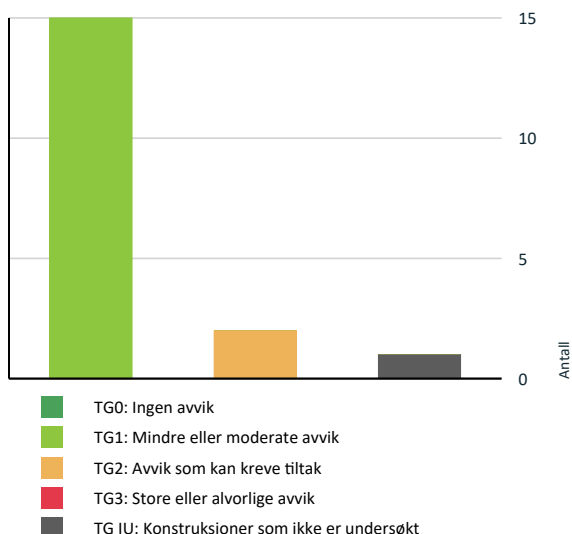
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Terskel mot tilstøtende rom er kledd med rustfritt stål, og det er ikke mulig å visuelt verifisere oppkant/tettesjikt ved terskel. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter at membran er ført korrekt opp under terskelløsningen. Lokalfall målt 80 cm fra sluket er målt til 10 mm og er mindre enn anbefalt fall til sluk i dusjsone.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2018

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med tre-lags isolerglass fra 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har slett entrèdør med to lags isolerglass fra 2018. balkongdør med tre-lags isilerglass fra 2028.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en vest-vendt overbygget balkong på omtrent 8 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 112 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett. Gulvbelegg i gang.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: Platemalinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner. Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

3. etasje

Rom 1: stue fra kjøkken mot balkongdør – målt avvik: 15 mm

Rom 2: – soverom kryssmåling- målt avvik: 9 mm

Takhøyde er målt på tilfeldig sted i leiligheten.

Stue: 249 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møbleringsmuligheter og bruk av rommet. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har Slette innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen over toalett for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Terskel mot tilstøtende rom er kledd med rustfritt stål, og det er ikke mulig å visuelt verifisere oppkant/tettesjikt ved terskel. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter at membran er ført korrekt opp under terskelløsningen. Lokalfall målt 80 cm fra sluket er målt til 10 mm og er mindre enn anbefalt fall til sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på membranoppbygningen ved terskel, samt vurderes nærmere faglig gjennomgang av fallforhold og terskelløsning. Mangelfullt fall og lav høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne mot terskel og inn i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader dersom tettesjiktet ikke er korrekt utført.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom mot våtsone, 31 % ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom tiliggende soverom og våtsone



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom tiliggende soverom og våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt to oppvaskkummer med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonsstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Integrert oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap plassert i nisje. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Det ble ikke påvist stakeluke på avløpsrør i leiligheten ved befarings. Tilgang til stakeluke er nødvendig for å kunne foreta rensing og vedlikehold av avløpssystemet ved eventuell tilstopping. Det antas at felles avløpssystem i borettslaget har hovedstakeluke, men plassering av eventuell stakeluke tilhørende leiligheten bør avklares.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen. Sentral for balansert ventilasjon med filtre plassert i bod ved entrè. Filtre er jevnlig skiftet i følge selgers opplysninger.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Den installerte viftekonvektoren er en enhet som henter romluft, varmer den via vannbåren varme fra varmtvannsberederen og blåser den tilbake i rommet. Installasjonen er kun vurdert etter synlige forhold, uten teknisk testing. Anlegget viste ingen åpenbare feil ved befarings, men funksjon eller ytelse er ikke kontrollert.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra byggeår er plassert i bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på Amp, 230 V. Anlegg. Det er i følge selgers opplysninger ikke utført elektriske arbeider i boligen etter byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende installasjon av elektrisk anlegg i leiligheten. Signert og datert 22.11.2018. Arbeider utført av R&M Elektro AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Generell kommentar – elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget fremstår som fullt ut dokumentert med tilgjengelig samsvarserklæring fra installasjonstidspunktet. Selger opplyser at det ikke er utført arbeider eller endringer på anlegget etter byggeåret 2018. Anlegget er kun vurdert etter synlige forhold, uten funksjonstesting eller kontroll utover det som er normalt ved en visuell befarings.



Kursoversikt.



Sikringskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

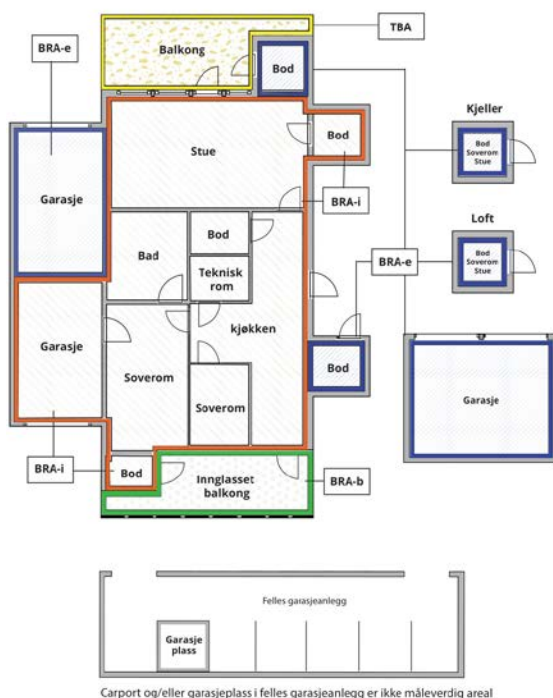
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	8
Underetasje		5		5	
SUM	70	5			8
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod i underetasje.	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boligen har et teknisk skap/kasse med utvendig adkomst fra svalgang. Arealet er ikke medtatt i boligens bruksareal i samsvar med NS 3940, da det ikke ligger innenfor boligens primære bruksenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Tommy Storjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	16	237		16	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Østerudvegen 30							
Hjemmelshaver Haugenes Reidar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Kløfta i Ullensaker kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, lekeapparater og asfalterte internveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Østerudvegen 30 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Averstadmoen Linje 425, 436	4 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 0.7 km
Kløfta stasjon Buss, tog	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 8.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	7 min
Kløfta	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

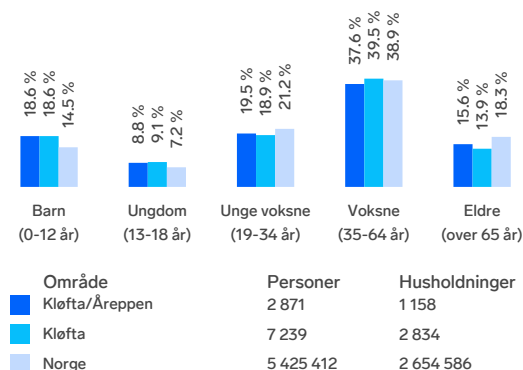
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km
Amiva	8 min
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta PostNord	7 min 0.6 km
Meny Romerikssenteret	7 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. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport



Åreppen skole

9 min

Aktivitetshall, ballspill

0.8 km



Kløfta stadion

12 min

Ballspill, fotball

1.1 km



Nemus Fysio

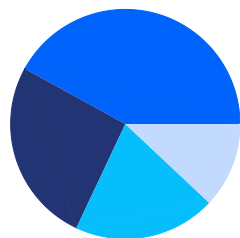
6 min



Sportica Kløfta

10 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

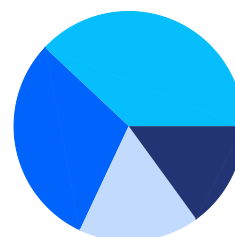
7 min



Boots apotek Kløfta

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Kløfta/Åreppen

Kløfta

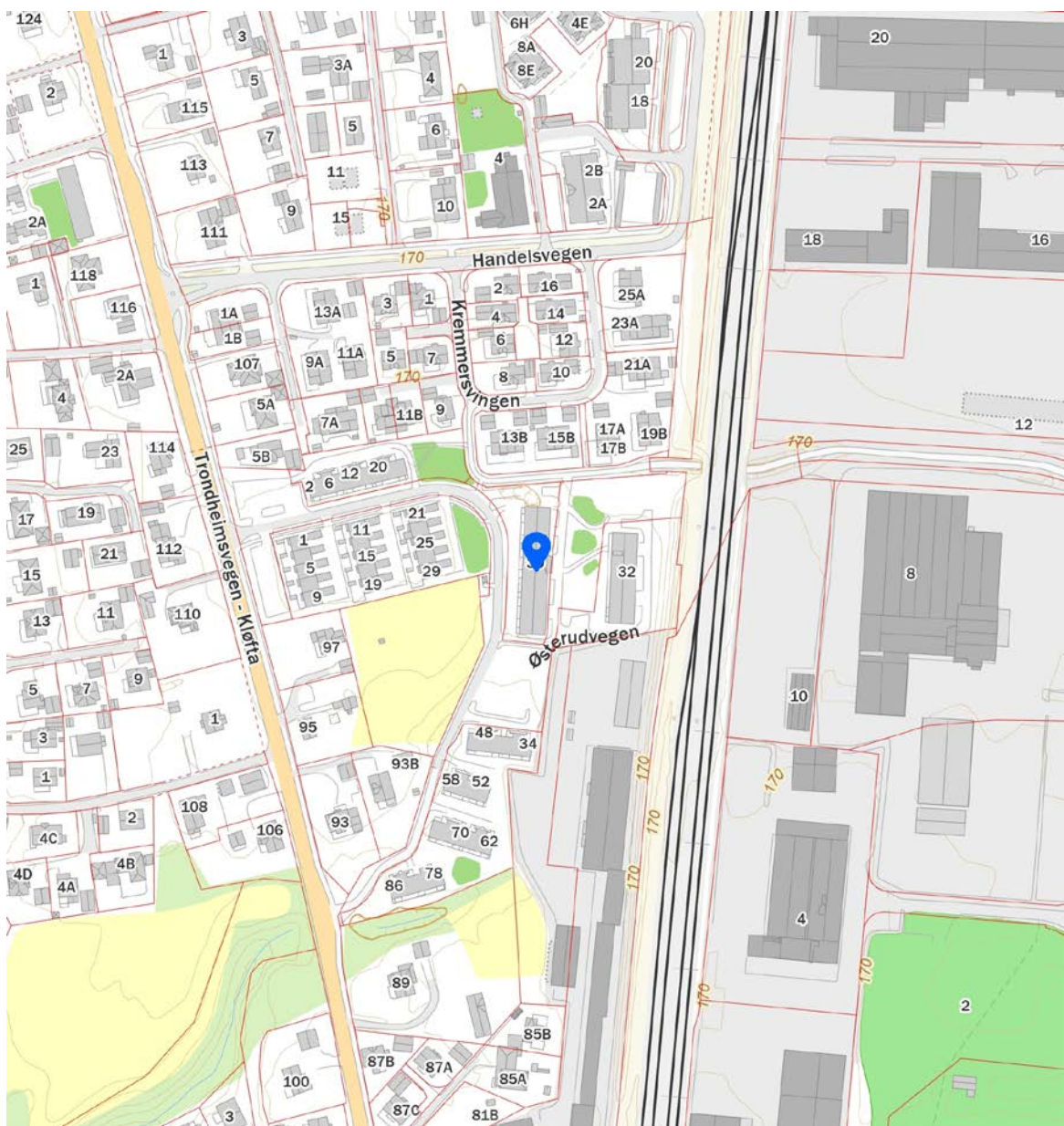
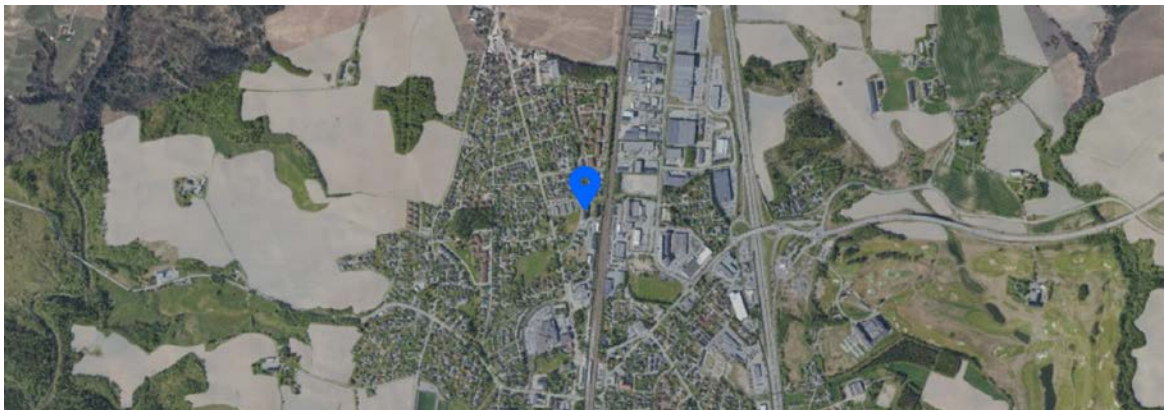
Norge

Sivilstand

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



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

Meglerhuset Romerike AS
Emera Lillestrøm v/Celine Beatrice S. Holm
Generalsvingen 51, 2007 KJELLER
E-post: celine.holm@emera.no

Deres ref.: 04260073 . Vår ref.: 7965-1-16

Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Averstadhagen 2 Boligsameie
Organisasjonsnr: 921747551
Seksjonseier: Haugenes, Reidar
Medeier:
Leilighetsnummer: 16
Adresse: Østerudvegen 30, 2040 KLØFTA
Seksjonsnummer: 16
Gnr. 16
Bnr. 237

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6857479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

FK Lik øker med 207,-/mnd. fra 01.01.26. TV og internett økes med 56,-/mnd. fra 01.01.26
Parkeringsplass/garasje: hver seksjon har vedtektsfestet bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulig å leie parkeringsplasser av naboer i parkeringskjeller, men ikke garantert at det finnes ledige plasser. Styret får ikke bistå med å finne ledig parkeringsplass. Gjesteplasser og HC-plasser er anlagt ute på fellesområdet.
Gjesteparkering og HC-plasser tilhører alle 4 boligsameiene på området, 103 enheter totalt. Fra 01.05.23 er P-Service AS engasjert for administrering av parkeringsordning. Medlemskap i Averstadhagen Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen utomhussameie Fra 01.01.24 vil kat. Felleskostnader brøk og Felleskostnader fordelt likt øke med 5% Fra 01.01.24 vil kat. Bredbånd øke med 0.5% Det vil ilt 2024 gjennomføres maling av fasade med en ramme på ca. 1-2 millioner, årsmøtet i juni beluttet at dette skulle betales gjennom 100% kapitalinnkalling, faktura sendt 21.06.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 246,45,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	807,60	
Felleskostnade brøk	2 033,85	
Telia Flex Mini 100	405,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	275,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 586,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/John Inge Tvedt, e-post:

averstadhagen2@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler for Averstadhagen 2 Boligsameie

Endringer sist vedtatt i ordinært årsmøte i juni 2021.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Hver enkelt seksjonseier og andre som disponerer seksjonen er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt.

Ro og orden

- Normal nattero skal være mellom klokken 23:00 og 07:00 i hverdagen, 23:00 og 09:00 i helgen/helligdager.
- Ved spesielle arrangementer hvor man forventer støy skal naboer varsles.

Parkering

- Motorkjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget så nær veggen som mulig for å gjøre inn- og utkjøring lettere for andre.
- Parkering foran blokkene er kun tillatt for av- og pålessing og må ikke hindre fri ferdsel.
- Beboere skal kun parkere på sin egen parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Besøkende skal parkere på sameiets gjesteparkering, eventuelt på HC parkeringsplasser mellom blokkene om man har gyldig HC bevis utstedt av kommunen. Feilparkerte kjøretøy kan bli tauet bort for eiers regning.
- Gjesteparkeringen for området er rekkene nærmest Trondheimsvegen, både venstre og høyre side.
- Parkeringsplassen i garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av «bilvrak» /uregistrerte kjøretøy eller annet søppel.
- Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter i garasjeanlegget.
- Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser i parkeringskjeller til andre enn eiere og beboere i sameiet.

Dyrehold

- Eiere av dyr må sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke gå løs i fellesområdene og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Diverse

- Grilling på leilighetens terrasse/balkong må grunnet brannfare og røykos skje med gass eller el-grill.
- Markise og annen skjerming av terrasse/balkong skal være i fargekode 407/79.
- Belysning ute skal være nøytral. Blinkende pyntebelysning er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt å bruke fargeløs / klar terrasseolje
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.
- Ved feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner og lignende skal dette meldes til styret omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Fasadeendringer skal godkjennes av styret før de utføres.

Søppel og avfall

- Søppel skal legges i anviste beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
- Avfall skal IKKE settes utenfor beholderne eller utenfor boenheten.
- Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing ol plikter beboerne å frakte vekk selv.
- Ved flytting plikter den enkelte selv å kjøre vekk søppel og emballasje. Fellesbeholderne skal ikke benyttes til dette.
- Renovasjonsforskriftene fra kommune SKAL følges.
- Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Fellesareal

- Vi oppfordrer til at sykler plasseres i sykkelstativ som er satt frem foran blokkene.
- Fellesarealer i blokkene skal holdes ryddig og det skal ikke oppbevares sykler, vogner etc. i fellesarealene.
- Det forventes at grøntarealet holdes ryddig og innbydende. Vanning og gressklipping er satt bort til eget firma.

Dugnad

- Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av styret. Normalt vil dette være aktuelt i vårsesongen. Dugnaden vil bli avsluttet med en hyggelig sammenkomst.

Henvendelser

- Eventuelle klager ovenfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv, hvis dette ikke hjelper kan styret kontaktes.
- Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig og signert, muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet.

Det beste hadde vært hvis disse reglene du nå har lest hadde vært overflødige. Vi som bor i Averstadhagen 2 Boligsameie kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone.

VEDTEKTER

For

AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner

Sist endret ved årsmøtet 07.05.2025

§ 1

Navn

Sameiets navn er Averstadhagen 2 Boligsameie

§2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 16 og bnr 237i Ullensaker kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 48 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Medlemskap i Averstadhagen 2 Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen Utomhussameie.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og (store deler av) utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §21.

§4

Rett til bruk

- a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

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

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

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

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller evt. sameiets forretningsfører/regnskapsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder bortleie av bruksretter og tilleggsdeler til seksjonen.

En parkeringsplass kan leies eller lånes ut sammen med seksjonen eller til andre sameiere i eierseksjonssameiet.

§6

Ordinært Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

Årsberetning og regnskaps- evt. regnskapsoversikt skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §43.

§8

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15

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

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra

forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
Balkonger/ terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv mv.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14

Felleskostnader

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

Kostnader til Averstadhagen Utomhussameie (inkl. kollektivt tv og bredbånd) samt kostnader forbundet med parkeringskjeller fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr seksjon.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier

§18

Parkering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Hver seksjon er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegget. Styret fører en liste over hvilken plass hver seksjon disponerer.

Utbygger tildeler parkering ved overtakelse. Bytte av parkeringsplasser etter dette krever samtykke fra involverte rettighetshavere,

Felles gjesteplasser og HC-plasser er anlagt ute på eiendommen til Averstadhagen Utomhussameie.

§19

Panterett

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonsloven §31

§20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers 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 bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§22

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor prosjektet Averstadhagen er solgt og overtatt av kjøper. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Eiendomsutvikling AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Frem til siste boligseksjon i Averstadhagen 2 boligsameie er solgt, har Skanska Eiendomsutvikling AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesarealer.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet er ferdigstilt og overlevert kjøper.

ooOoo



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7965

AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921747551, KLIENTNR. 7965

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 691 654	1 650 624	1 692 000	1 842 965
Ladeinntekter elbil		62 630	87 581	60 000	60 000
Andre inntekter		0	1 200 008	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 754 285	2 938 213	1 752 000	1 902 965
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 000	-14 100
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	11	-18 479	-18 479	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 375	-9 500	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-107 885	-102 955	-109 000	-113 905
Konsulenthonorar		-20 345	-52 957	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-456 291	-1 761 643	-491 000	-565 210
Forsikringer		-227 645	-202 012	-203 000	-227 360
Kommunale avgifter	7	-1 295	-662	-2 500	-2 613
Ladekostnader EL-bil		0	-7 409	-60 000	-60 000
Energi/fyring	8	-248 050	-275 332	-276 000	-246 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 488	-233 286	-201 024	-233 280
Andre driftskostnader	9	-194 141	-219 016	-232 000	-245 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 586 275	-2 974 531	-1 710 524	-1 853 068
DRIFTSRESULTAT		168 010	-36 317	41 476	49 897
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 914	13 659	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 914	13 659	0	0
ÅRSRESULTAT		180 924	-22 658	41 476	49 897
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-22 658		
Til opptjent egenkapital:		180 924	0		



Adresse

Østerudvegen 30, 2040 KLØFTA

Dato for energimerking

20.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272893

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300704197

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

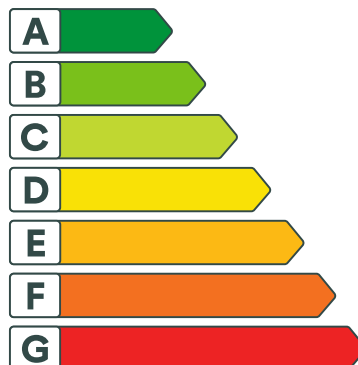
237

Seksjonsnummer

16

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

100,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

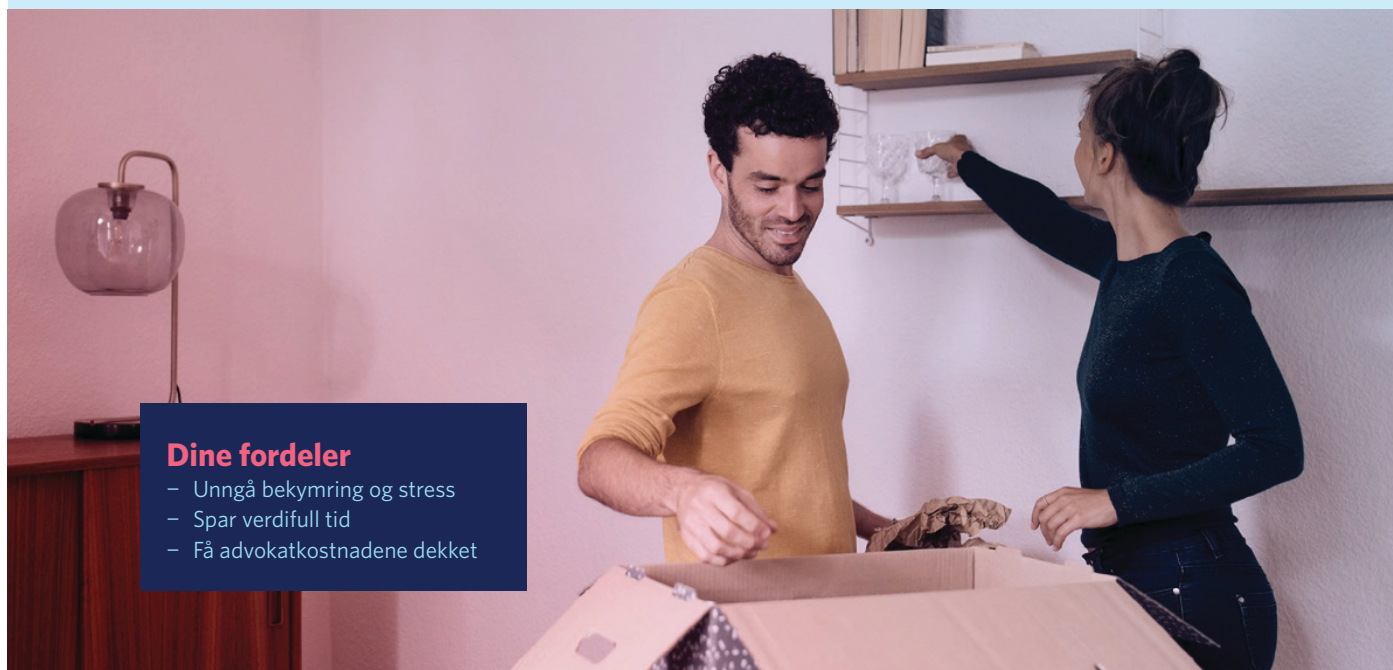
115,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 084 kWh

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

9. 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



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING