PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# LILLOVEIEN 142

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Oversikt over fellesareal

Midlertidig brukstillattelse

Seksjoneringsbegjæring

Trivselsregler

Vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Lilloveien 142
# 1925 Blaker

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede
Byggeår: 2014
BRA: 139 $m^2$
BRA-i: 112 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 23 | 9 | 0 | 3 |


Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31284

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. TG-1. Bærebjelke for takoverbygg tilknyttet inngangsparti med noe nedbøyning. Oppgitt avvik gis TG-2.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Noe "knirk" ved trapp i 2. etg.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 8 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" og ujevnheter i etasjeskiller gis TG-2.

#### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

### Trapp

#### Oppsummering

Trapp med byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" gis TG-2.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak for å fjerne "knirk".

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende el-kontroll de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

### Våtrom: Bad/Vaskerom

#### Oppsummering av overflater

Deler av gulv med dårlig fall til sluk. Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning grunnet manglende oppkant ved dørterskel. Dørforing er noe svelleskadet i nedkant mot dusj.
Oppgitte avvik gis TG-2.

### Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Utbedre avvik tilknyttet dørforing.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

Noe bruksslitasje i flere rom. TG-1. Bom bak flere fliser i entrè/gang gis TG-2.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

### Anbefalte tiltak

Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TG-IU.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**5.5.2025**

Rapportdato
**13.5.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Lars Gidske**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 05.05.2025.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

**Egne premisser:**

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Lilloveien 142, 1925 Blaker**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 3205 | Gårdsnr: | 311 | Bruksnr: | 77 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 14 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2014** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Enebolig i kjede**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og Yale kodelås.

Tomtestørrelse: 243.9 m². I tillegg felles tomt: 2644.2 m². Eierbrøk: 1/16. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: privat/offentlig. Vann: privat vannverk. Avløp: offentlig.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 56 | 56 | 0 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 83 | 56 | 27 | 0 | 40 |
| **Totalt m²** | **139** | **112** | **27** | **0** | **40** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 56 | 52 | 4 | Trapperom, bod og 3 soverom. | Bod. |
| **1. etasje** | 83 | 56 | 27 | Entrè/gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue. | Bod/teknisk rom og garasjerom. |
| **Totalt m²** | **139** | **108** | **31** | | |

## Kommentar til arealberegning

1. etg.: garasjerom og bod/teknisk rom med utvendig adkomst er tatt med i BRA-e. Inkl. delevegg.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |

Utført med støpt såle på mark.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |

Grunnforholdene er ukjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

| | |
|---|---|
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-IU**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TG-IU.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Treterrasse, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 40 m² (14 m2 med tak/vegger)

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.3 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |

Malt ytterdør med glass og Yale kodelås.
Vinduer og terrassedører med 3-lags glass og trekarmer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.4 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |

Liggende kledning på fasader.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser at fasadene ble overflatebehandlet i 2024.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-1**

Fasader ble inspisert fra bakkeplan og uteplasser med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |

Adkomst via nedfellbar stige.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.6 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

**Oppsummering av renner og nedløp** **TG-1**

Renner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.

## 6.7 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |

Saltak i treverk.

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ja |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |

**Oppsummering av takkonstruksjon** **TG-2**

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. TG-1. Bærebjelke for takoverbygg tilknyttet inngangsparti med noe nedbøyning. Oppgitt avvik gis TG-2.

## 6.8 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |

Yttertaket er tekket med takstein.

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av taktekking** **TG-1**

Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

## 6.9 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

**Oppsummering av utstyr på tak** **TG-1**

Det er etablert takstige. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |

Støpt dekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

| | |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Noe "knirk" ved trapp i 2. etg.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 8 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" og ujevnheter i etasjeskiller gis TG-2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

## 6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Stål |
| Stålpipe. | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Peisovn med glassplate i front. | |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-IU**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Aubo kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.13 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse ble gitt 30.11.2015 iflg. EDR. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.14 Trapp

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Innvendig tretrapp. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-2** |
| Trapp med byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" gis TG-2. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Tiltak for å fjerne "knirk". | |

## 6.15 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG-1 gis grunnet alder.

## 6.16 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på bad/vaskerom med rør-i-rør system. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

## 6.17 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Type anlegg | Skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende el-kontroll de siste 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.18 Varmtvannsbereder

| |
|---|
| Plassering bereder |
| Utebod. |
| Fundament |
| Plassert på gulv |
| Årstall |
| Byggeår. |

| | |
|---|---|
| Størrelse | |
| 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

## 6.19 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Eier opplyser at filter er skiftet i mai 2025. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.20 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagte overflater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Deler av gulv med dårlig fall til sluk. Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning grunnet manglende oppkant ved dørterskel. Dørforing er noe svelleskadet i nedkant mot dusj.
Oppgitte avvik gis TG-2.

**Anbefalte tiltak overflater**

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Utbedre avvik tilknyttet dørforing.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Plastsluk.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.21 Våtrom: Bad

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |
| Flislagte overflater. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Plastsluk.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-1 |
|---|---|
| Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.22 Øvrig: Gulv

| Beskrivelse |
|---|
| Overflater: eikeparkett og fliser. |

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
|---|---|
| Noe bruksslitasje i flere rom. TG-1. Bom bak flere fliser i entrè/gang gis TG-2. | |

## 6.23 Øvrig: Vegger

| Beskrivelse |
|---|
| Overflater: malte panelplater. |

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|
| Overflater med normal elde og slitasje. | |

## 6.24 Øvrig: Himlinger

| Beskrivelse |
|---|
| Overflater: takess. |

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|
| Overflater med normal elde og slitasje. | |

## 6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|
| Innerdører med normal elde og slitasje. | |

## 6.26 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights i flere rom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.27 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i entrè/gang, bad og bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.28 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Garderobeskap.
Rullgardiner.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|
| Inventar med normal elde og slitasje. | |

## 6.29 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.30 Øvrig: Sentralstøvsugeranlegg

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Uttak i hver etasje.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.31 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## 6.32 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe fra Samsung er datert 2017.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Eier opplyser at sist service ble utført i 2018.

## 6.33 Drenering

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.34 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.35 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.36 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.37 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.38 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.39 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125250113 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lars Gidske |

| Gateadresse |
| --- |
| Lilloveien 142 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BLAKER | 1925 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6132270

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250113

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Platting + uthus er oppført

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250113

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250113

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 125250113

# E-Signing validated

secured by nets

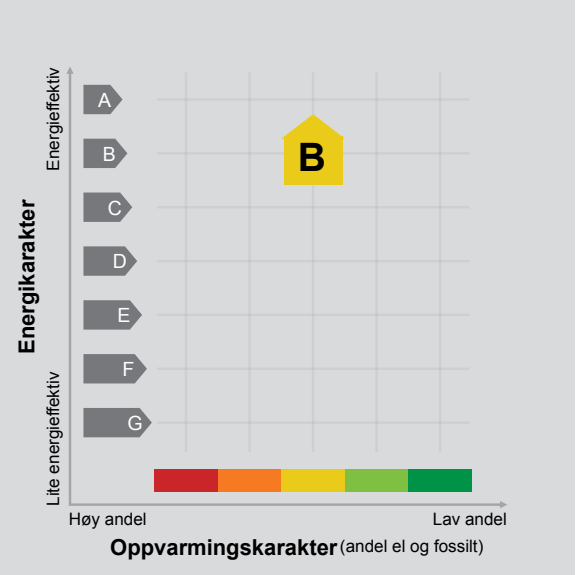
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Lars Gidske | 23d74701580b2acf9cc32ad9debf7d16f530cfad | 05.05.2025 08:09:36 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 125250113

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lilloveien 142 |
| Postnummer | 1925 |
| Sted | BLAKER |
| Kommunenavn | Lillestrøm |
| Gårdsnummer | 311 |
| Bruksnummer | 77 |
| Seksjonsnummer | 14 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300435213 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-114686 |
| Dato | 05.05.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

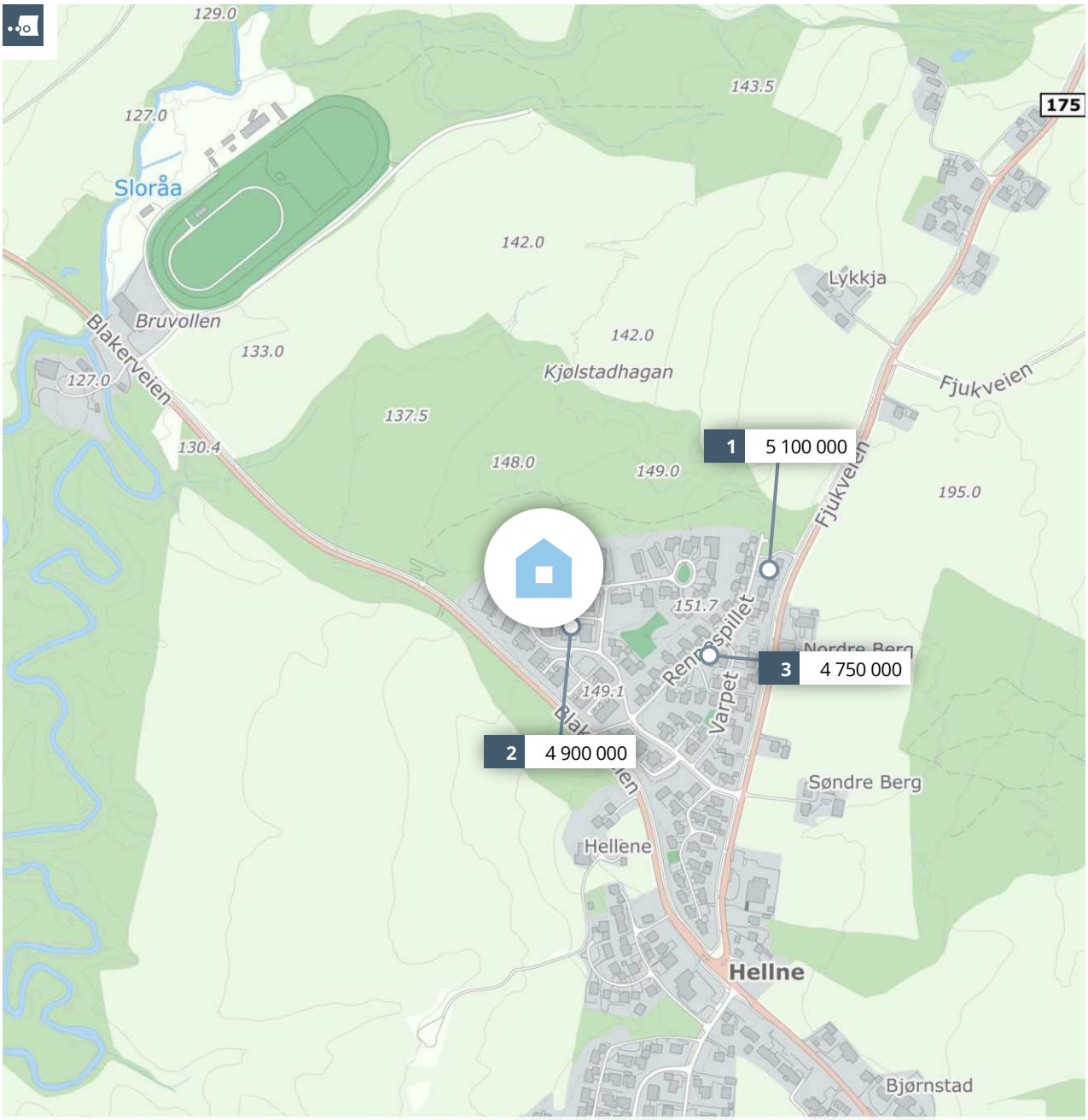
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 15 104 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 14 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 833 liter ved |




# Meglers verdivurdering

# LILLOVEIEN 142

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 14.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Grethe E. Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lilloveien 142, 1925 BLAKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 311 BNR 77 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hogset

Verdivurdert til

# 4 100 000

| - | 4 100 000 | 36 607 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 112 m² | 27 m² | - m² | 40 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 244 m² |
| Byggeår | | | | | | 2015 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

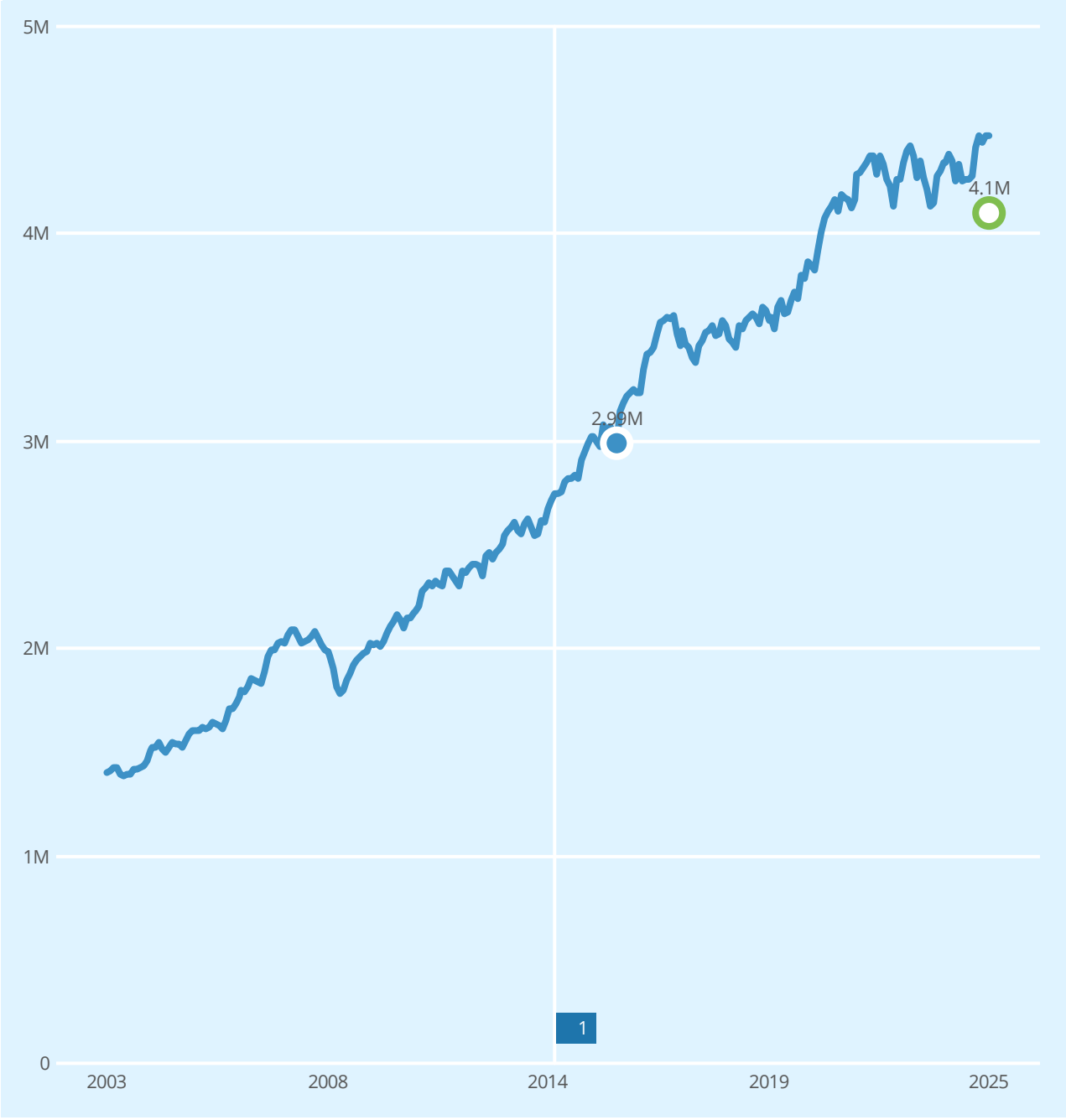
| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rennespillet 21<br>160 m² 2008 | 1 047 m² | 4 sov | | 09.09.2024 | 4 990 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **31 875** |
| 2 | Lilloveien 31<br>134 m² 2013 | 234 m² | 5 sov | | 07.10.2024 | 4 600 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **36 567** |
| 3 | Rennespillet 15<br>130 m² 2007 | 9 090 m² | 3 sov | | 12.08.2024 | 4 490 000 | **4 750 000** | 0 | 4 750 000 | **36 538** |

Koselig enebolig i kjede på nyere boligfelt på Hellne i Blaker. Med beliggenhet innerst i blindvei og med grensende fri- og fellesarealer, nyter eiendommen en fredelig og naturskjønn plassering. Her kan du trygt slippe barna ut for å leke.

Boligen er oppført i 2015 og har en gjennomgående god standard fra byggeåret med tidløse innredninger og overflater. Planløsningen er familievennlig over to fulle plan med tre gode soverom og to bad. Oppvarming i form av både peisovn og varmepumpe.Sommeren kan nytes fra stor sørvestvendt terrasse på 40 kvm med herlige solforhold og lettstelt hage. Boligen har integrert enkel garasje og egen gårdsplass. Gode oppbevaringsmuligheter i boder og loft.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.12.2015 | | 21.12.2015 | - | 2 990 000 | - | 2 990 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

## Eneboliger til salgs i Hogset grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
**4 497 000** Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

## Eneboliger solgt i Hogset grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

**4 438 000** Salgspris i snitt
**4 430 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

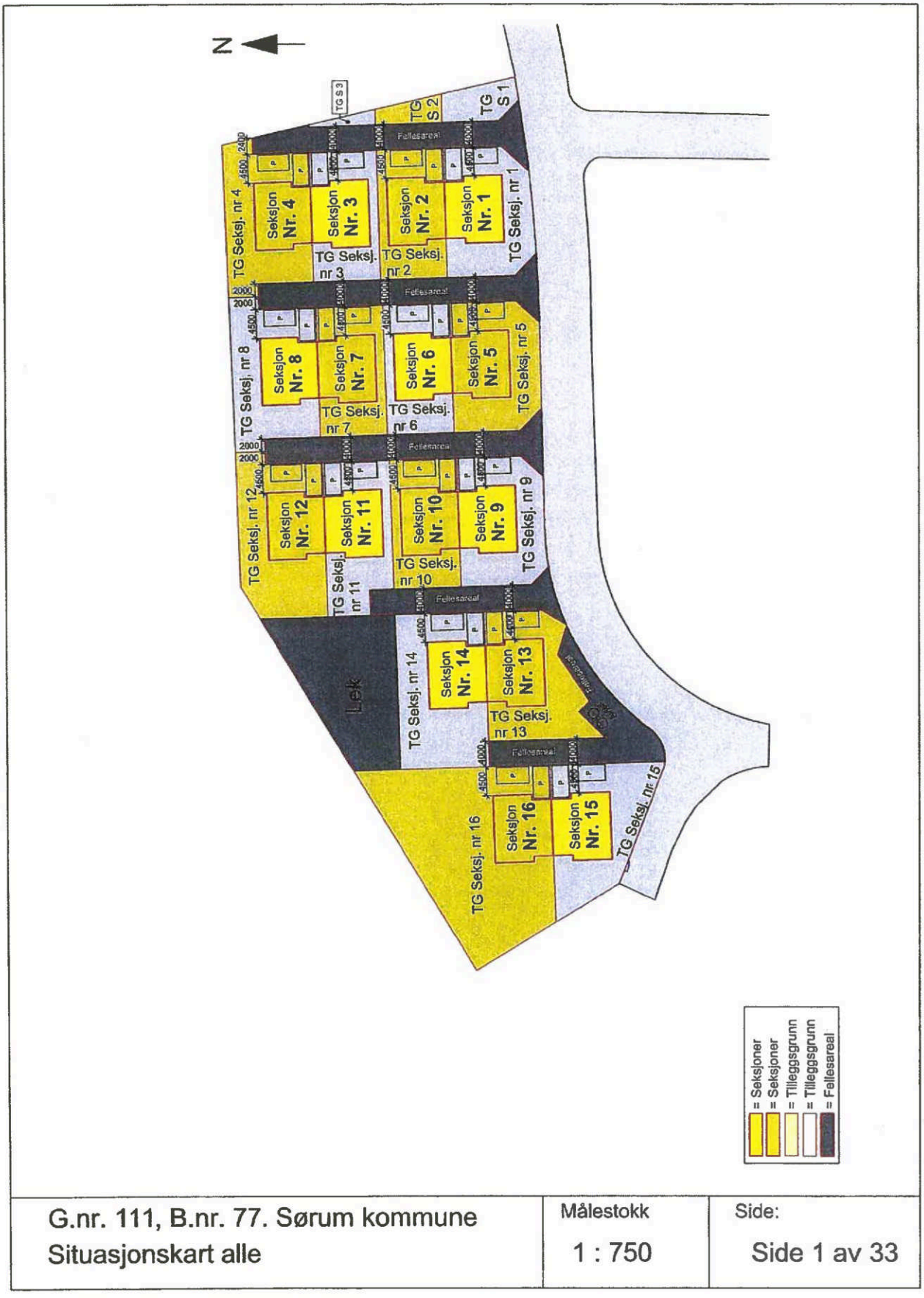
for 0% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**37 304** LILLESTRØM kommune i snitt siste 12 mnd
**36 607** Lilloveien 142 Totalpris 4 100 000
**27 459** Hogset grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**Oversiktskart**






| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart alle | Målestokk<br>1 : 750 | Side:<br>Side 1 av 33 |
|---|---|---|

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

311/77/0/14

**Tegnforklaring:**

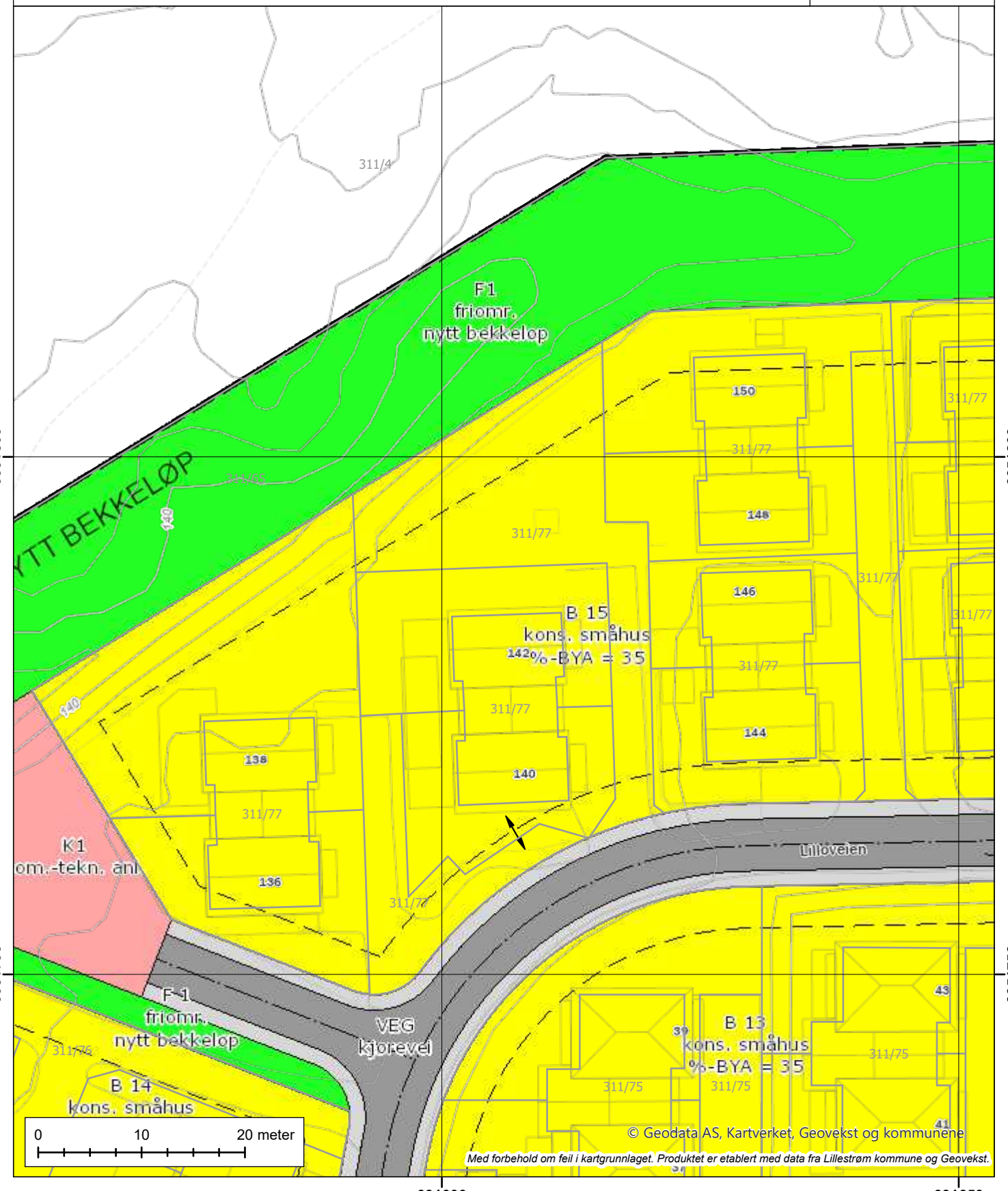
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

*Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.*

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601642367
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 876820692 | SØRUM KOMMUNE PLAN NÆRING OG KULTUR | Postboks 113, 1921 SØRUMSAND |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 912548732 | BAKKE AS | | Finstadhagan Næringspark, 1930 AURSKOG |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0226 | 111 | 77 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 1 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 2 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 3 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 4 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 5 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 6 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 7 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 8 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 9 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 10 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 11 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 12 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 13 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 14 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 15 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0226 | 111 | 77 | 0 | 16 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 847303 Tinglyst: 03.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/847303/200
Uthentet 2025-04-30 09:22

orginal

Returneres etter tinglysning til
BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

# Begjæring[1] om

☒ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0226 | Sørum Kommune | 111 | 77 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 912 548 732 | BAKKE AS | 1/1 |

## 3.Begjæring

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

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

## 4. Supplerende tekst [7]

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

| Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
|---|---|
| 22/8-14 | MORTHEN BAKKE |

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

## 6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres |
|---|---|---|
| 22/8-14 | THORTHEN BAKKE FOR BAKKE AS | |

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Festenr | Snr | kommune |
|---|---|---|---|---|
| 111 | 77 | | | Sørum |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 2/10 - 14 | SØRUM KOMMUNE<br>Plan, næring og kultur |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

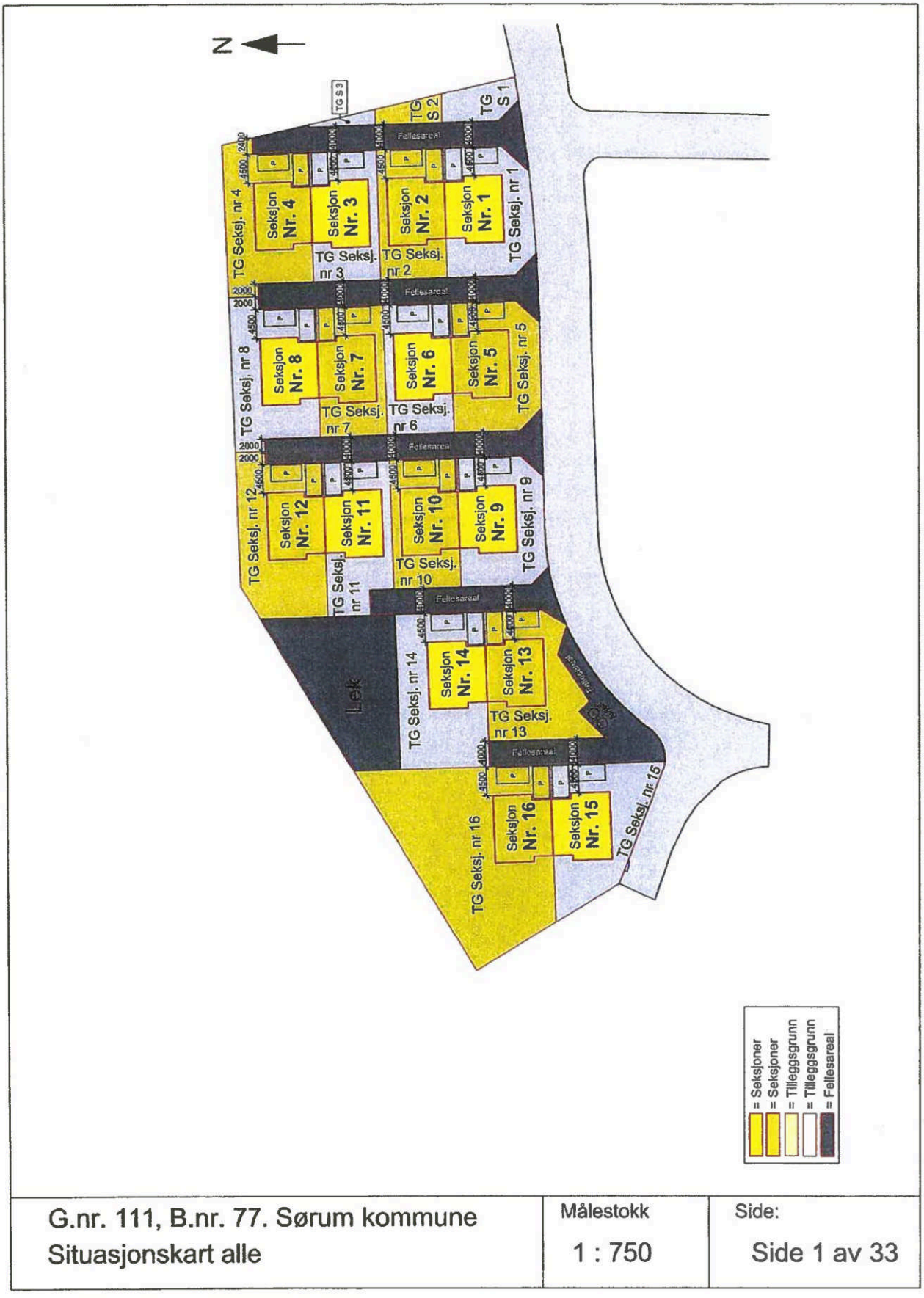
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

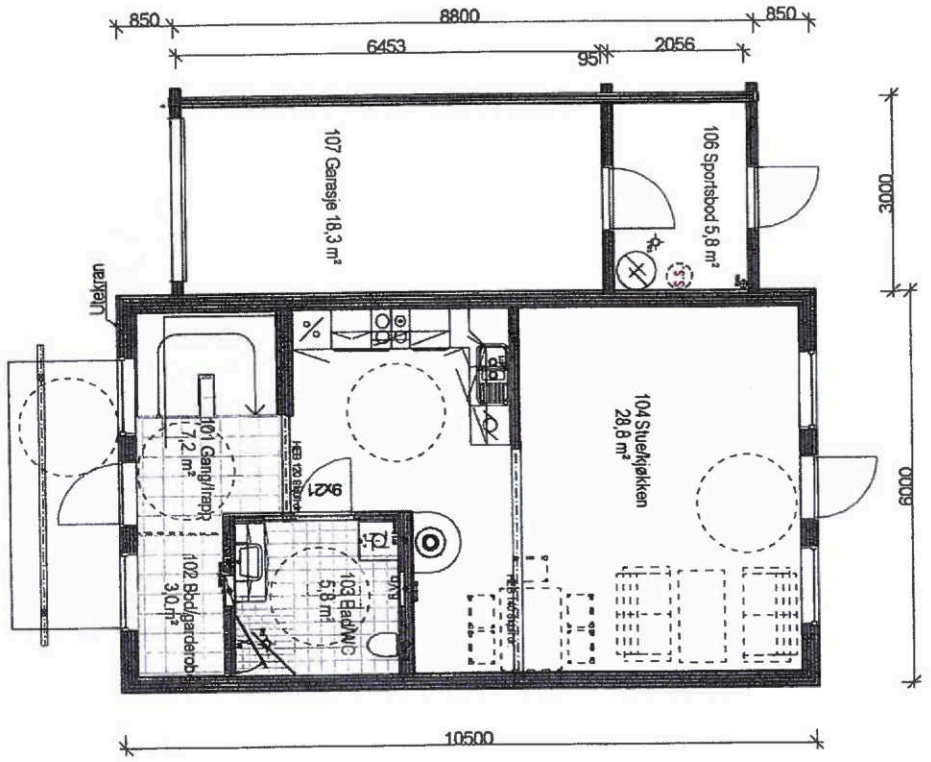
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

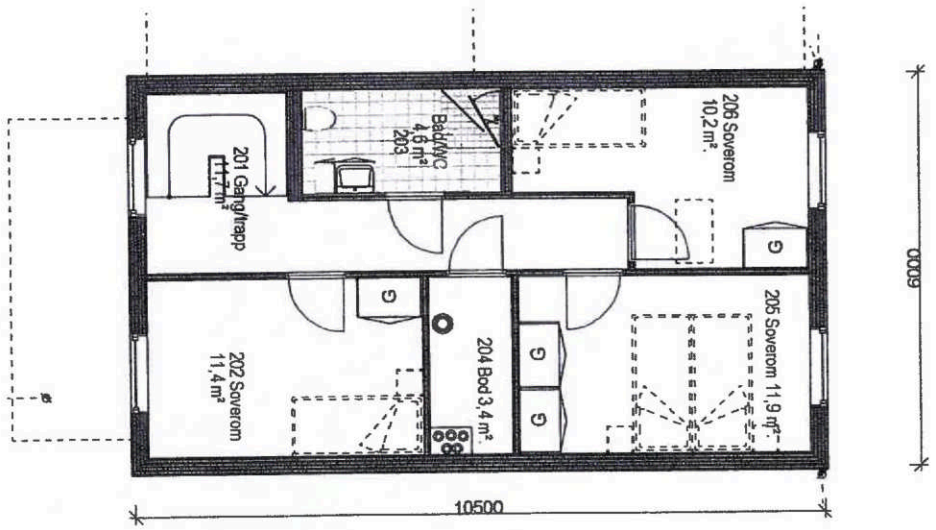
| Dato | Hjemmelshaverens(eres) underskrift(er) |
|---|---|
| 27/8-14 | MORTEN BAKKE |




| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart alle | Målestokk<br>1 : 750 | Side:<br>Side 1 av 33 |
|---|---|---|

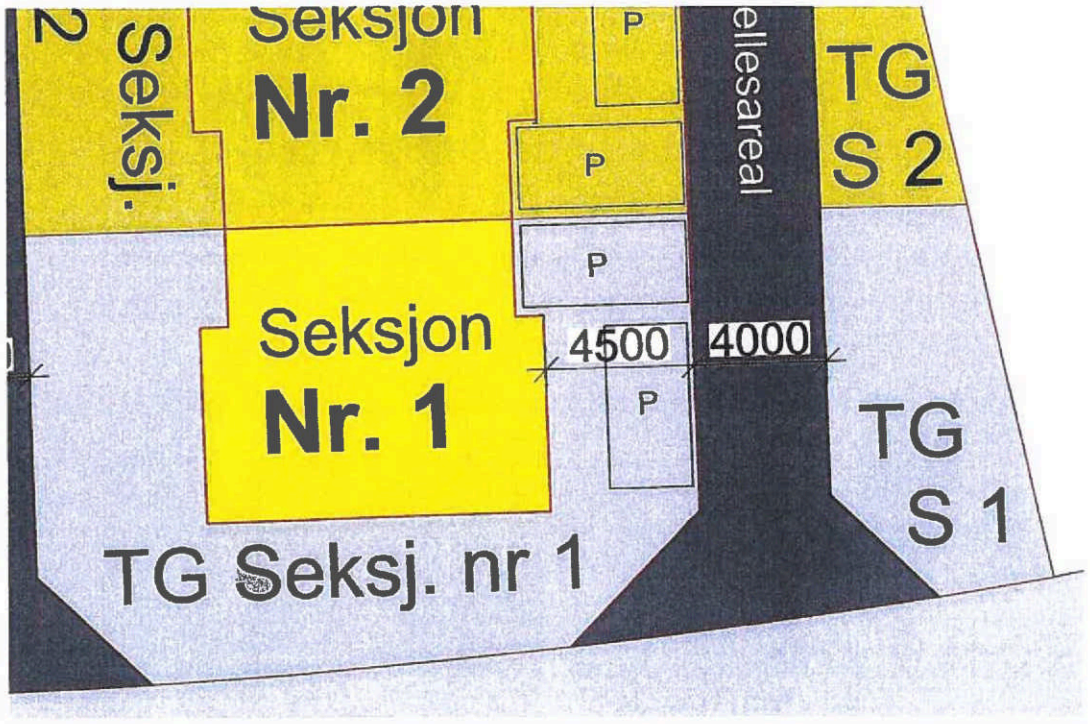


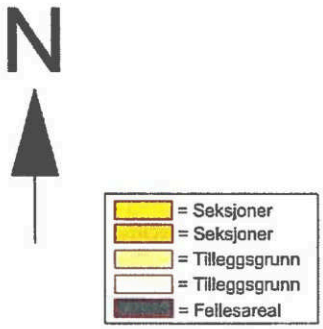

1. Etg



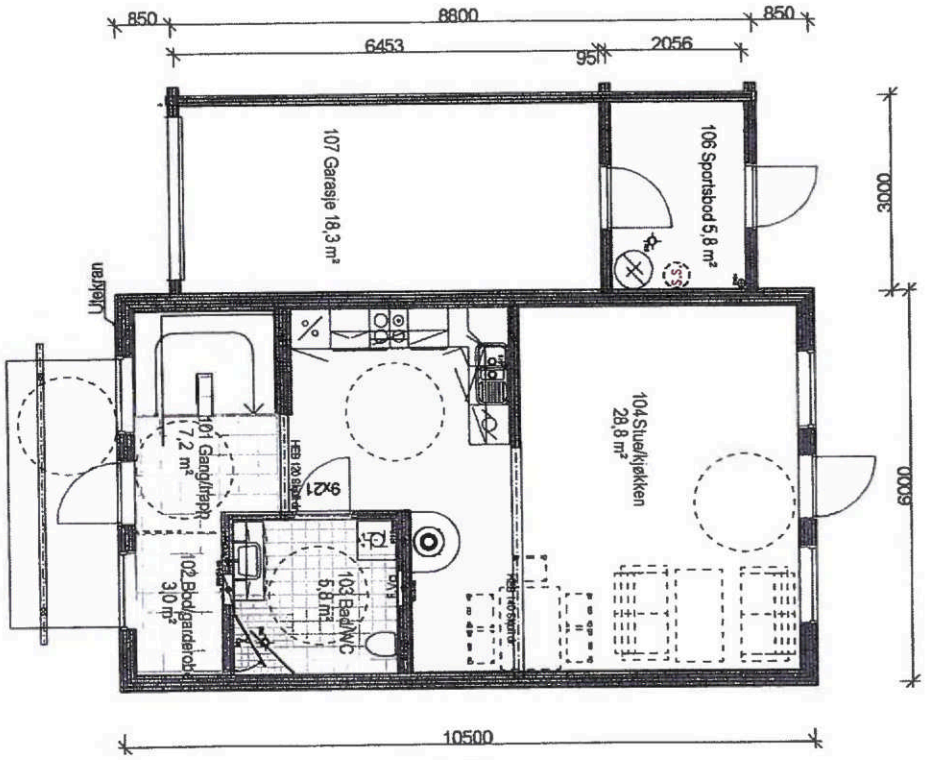

2. Etg

| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 1 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 2 av 33 |
|---|---|---|

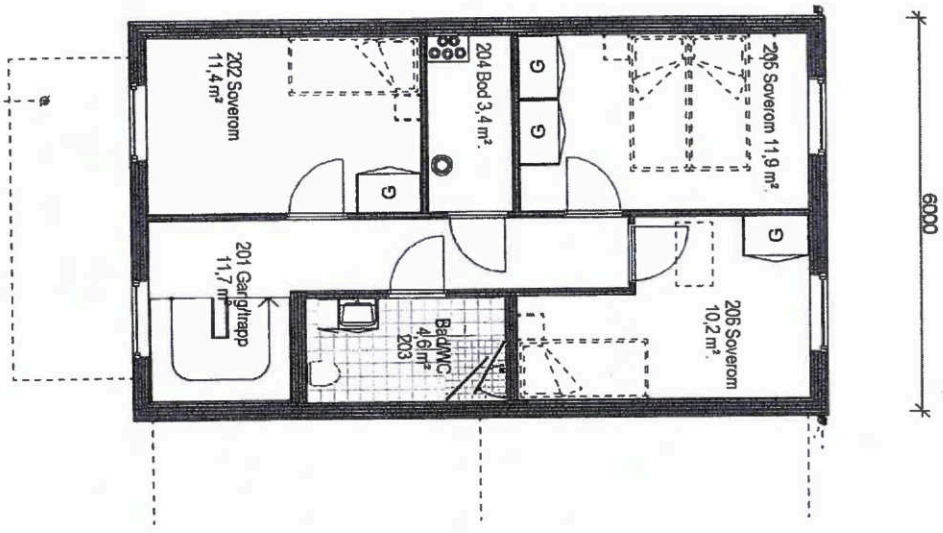



| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 1 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 3 av 33 |

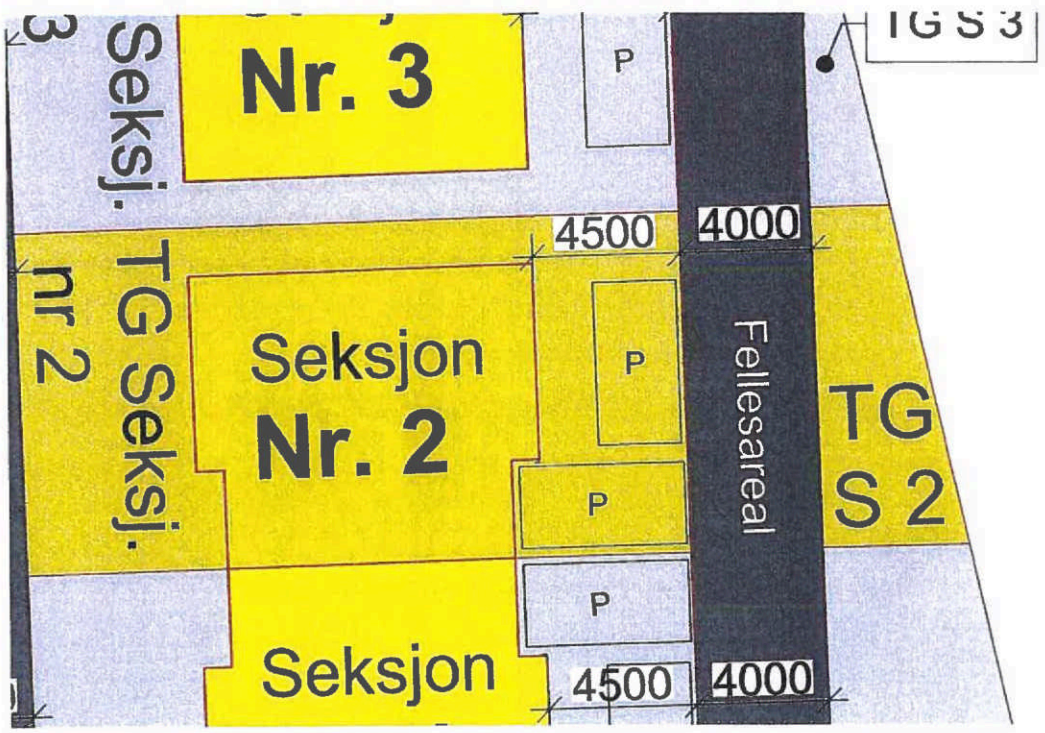



1. Etg




2. Etg

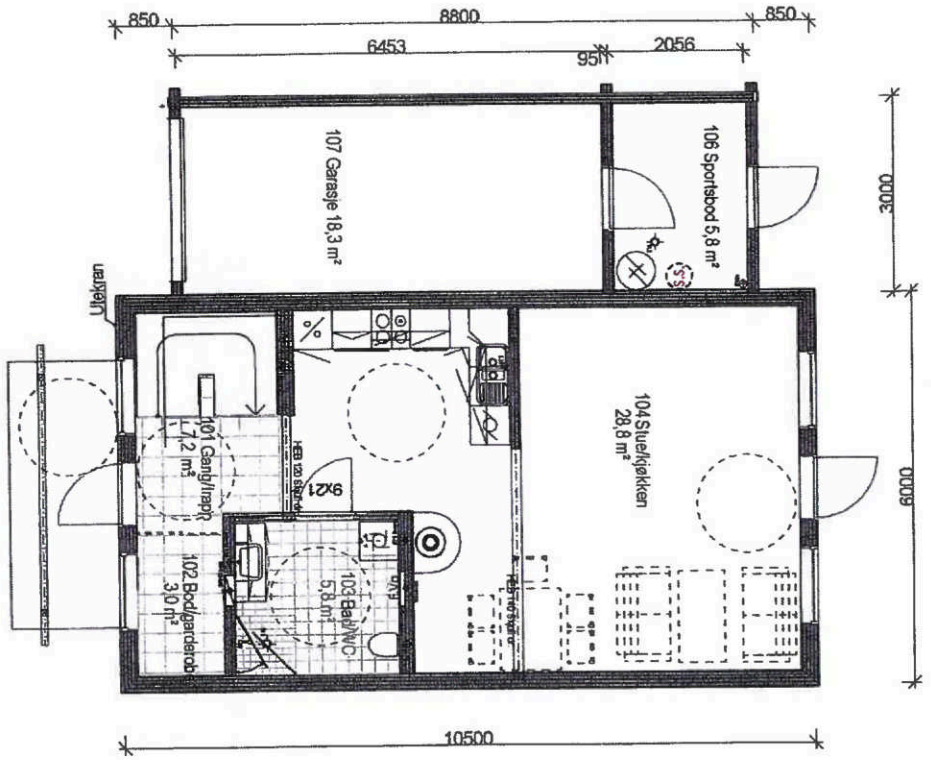
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 2 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 4 av 33 |
|---|---|---|



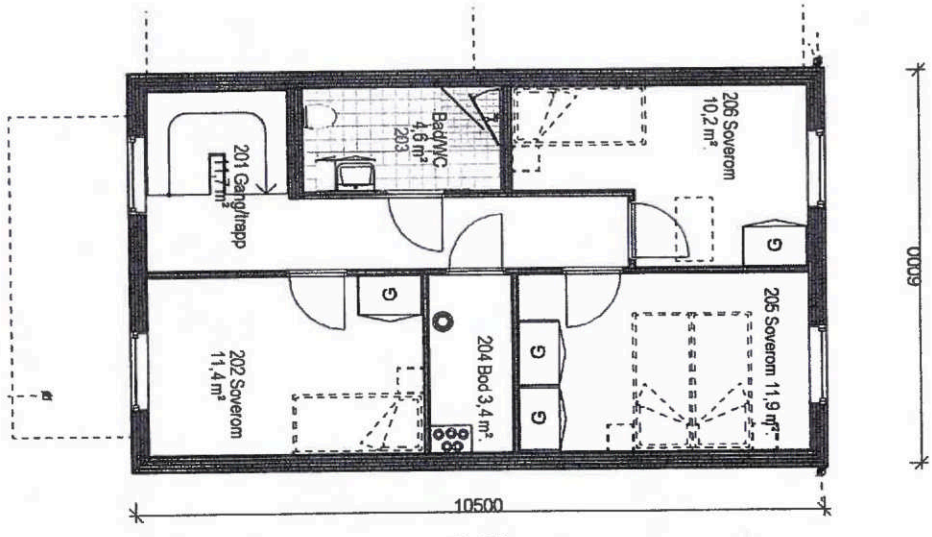




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 2 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 5 av 33 |

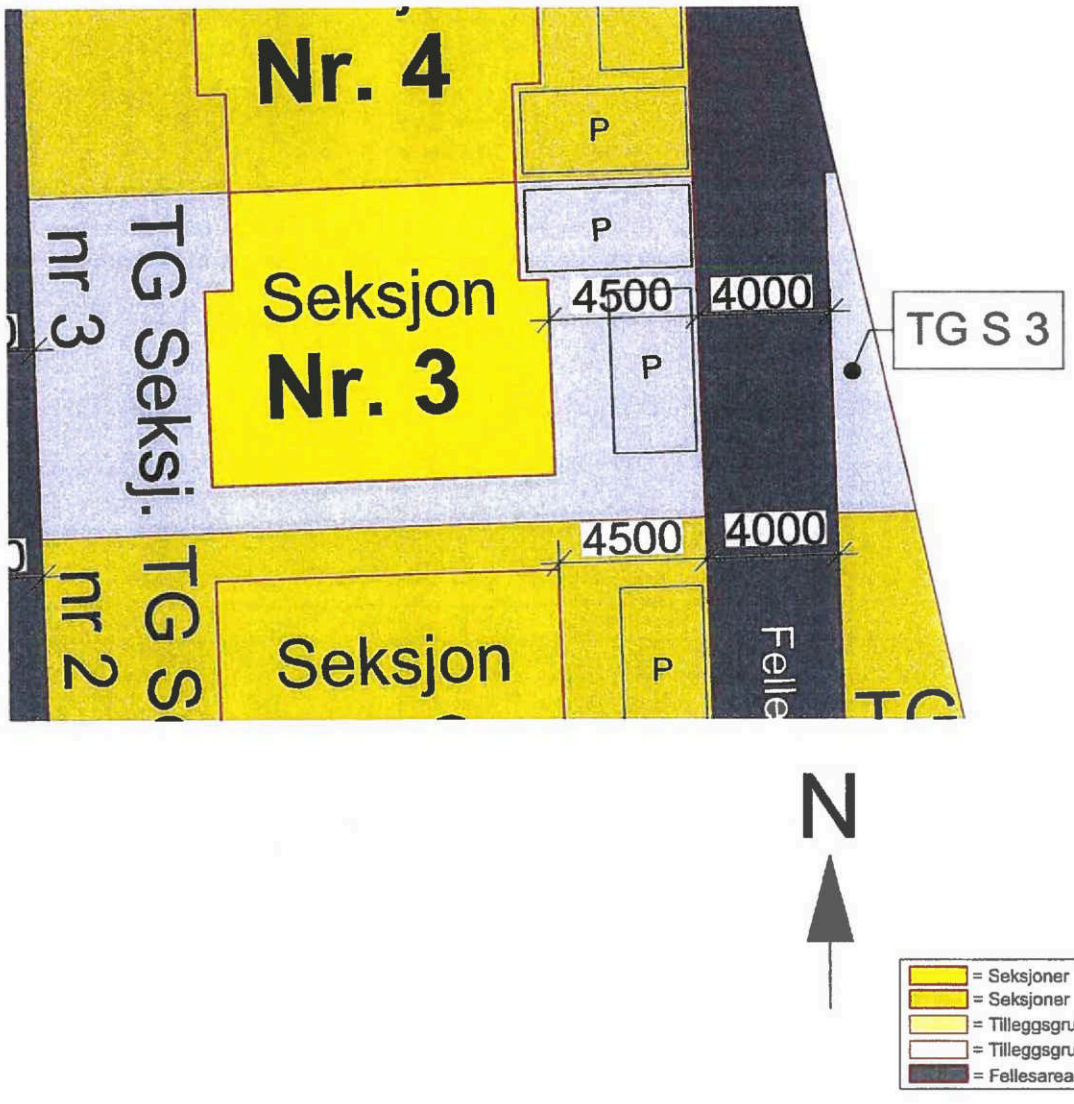



1. Etg

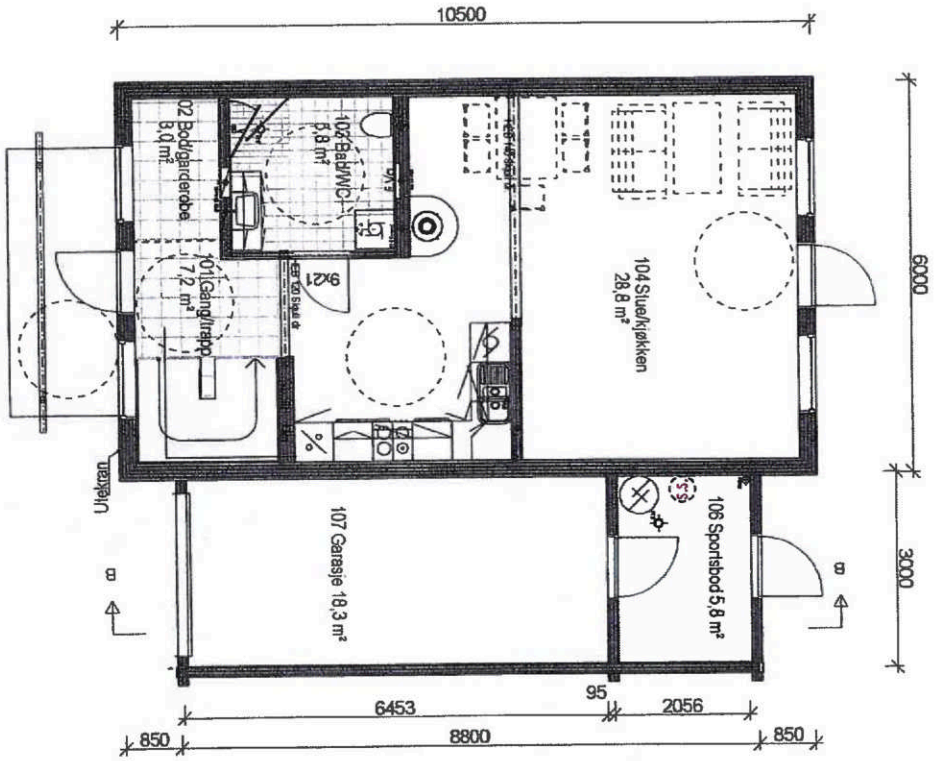



2. Etg

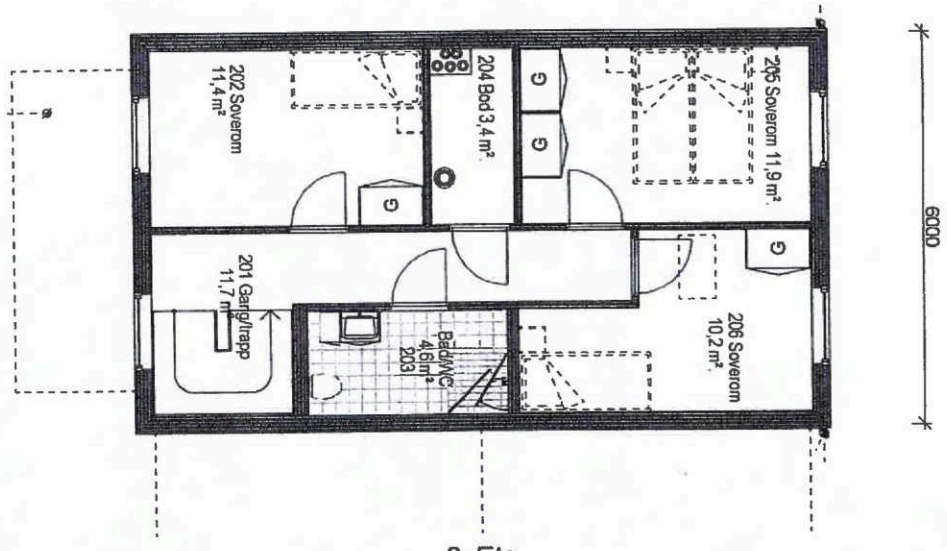
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr 3 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 6 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 3 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 7 av 33 |

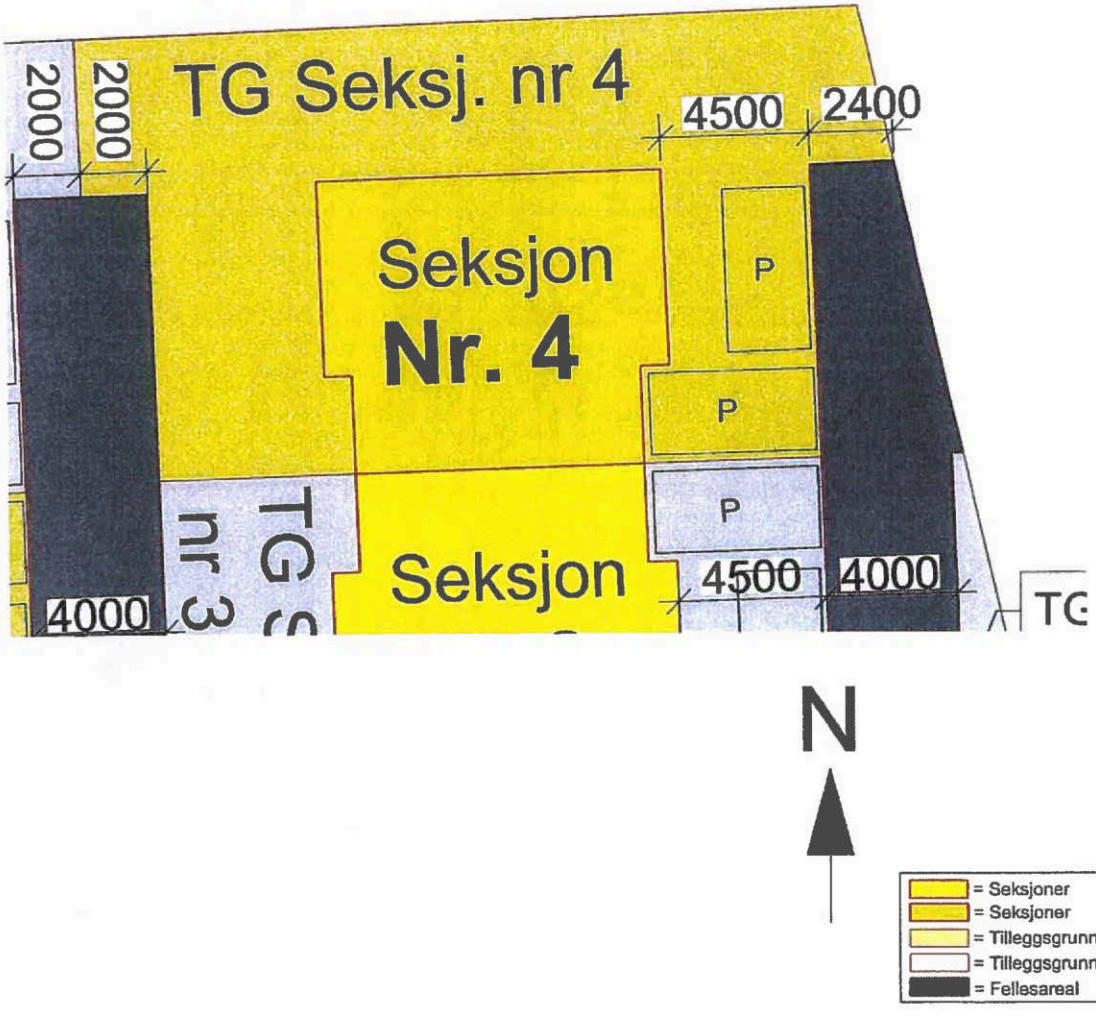



1. Etg

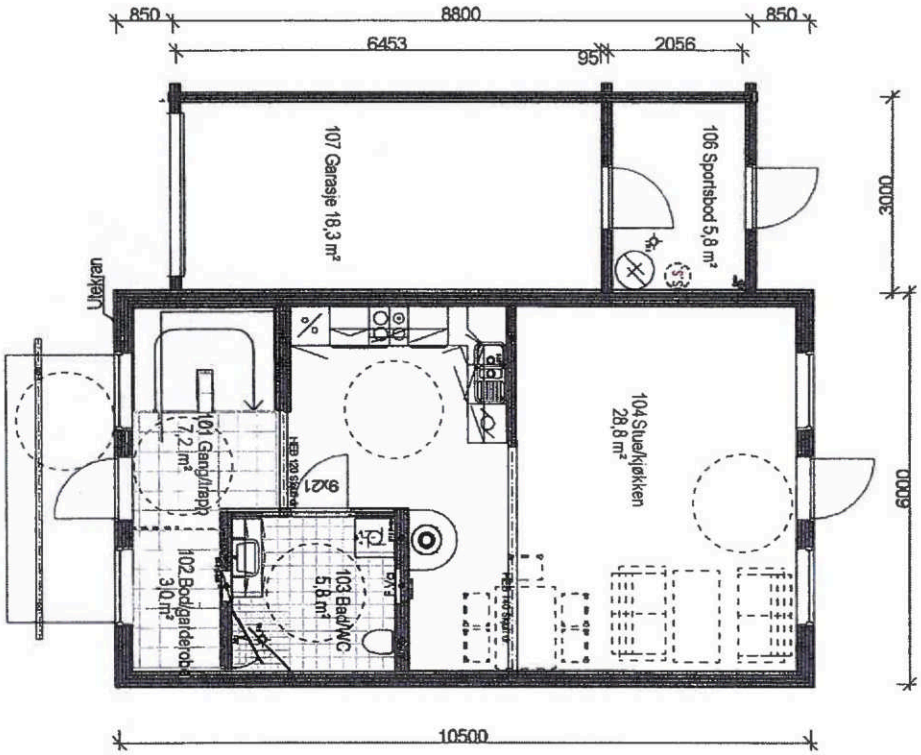



2. Etg

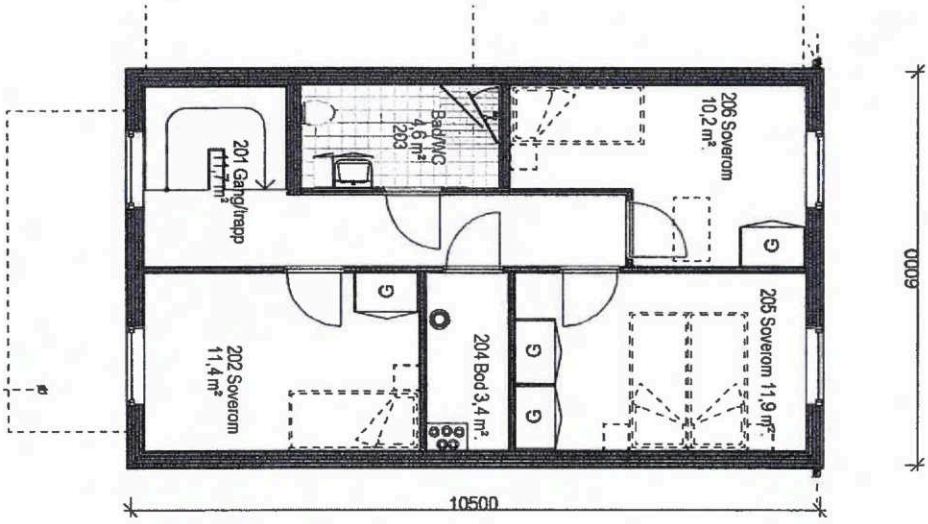
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 4 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 8 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 4 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 9 av 33 |

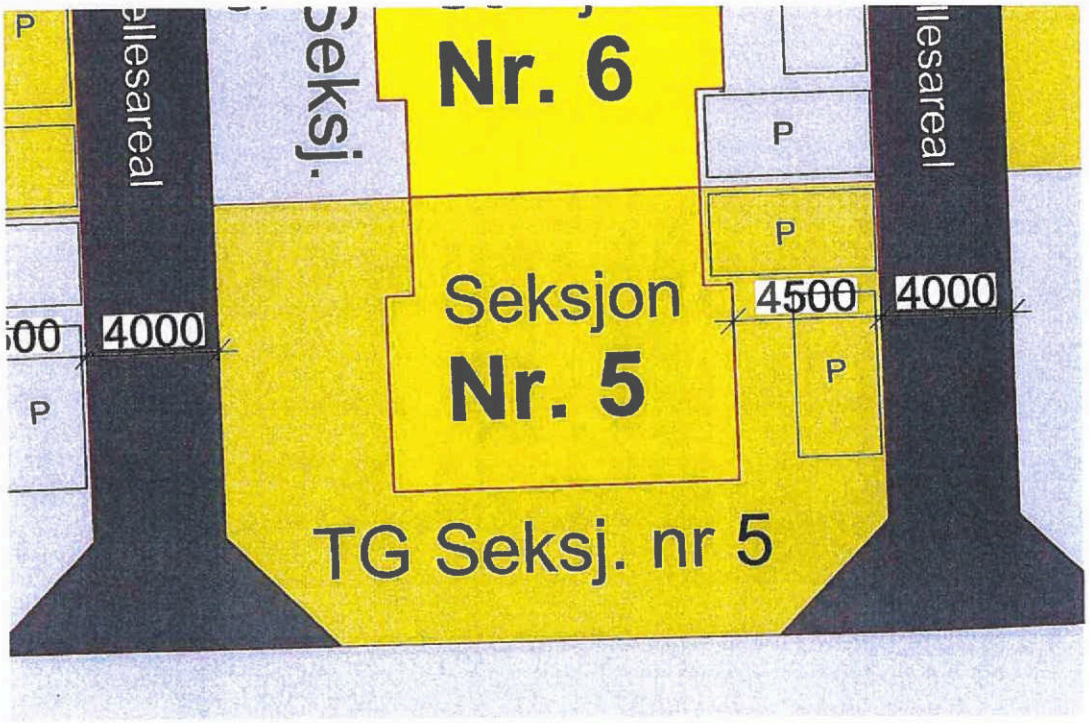



1. Etg

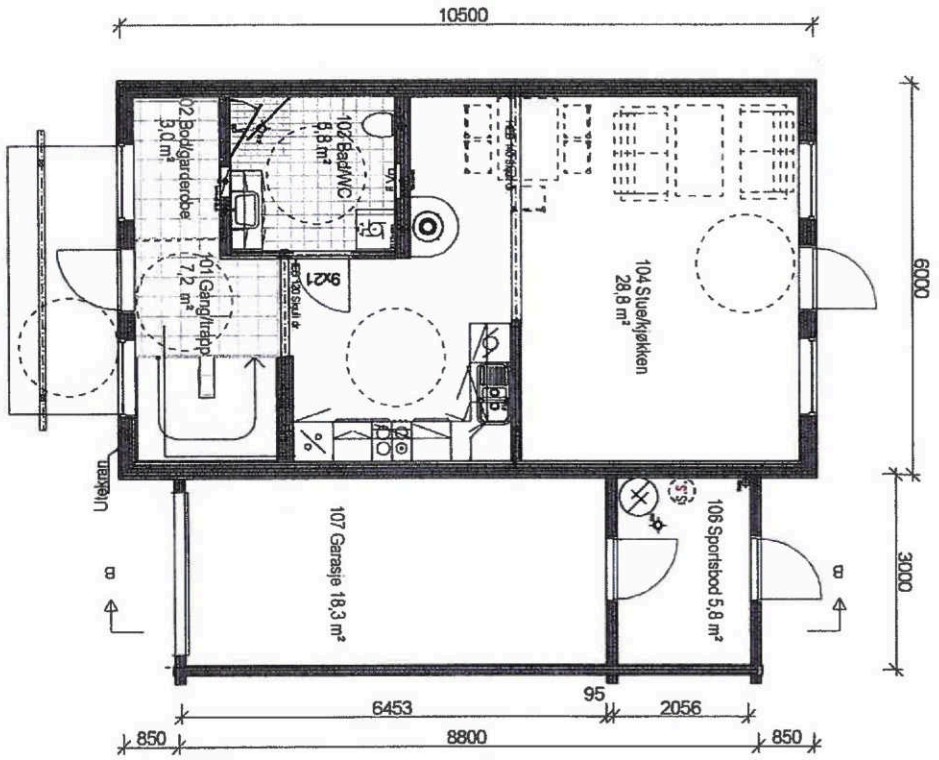



2. Etg

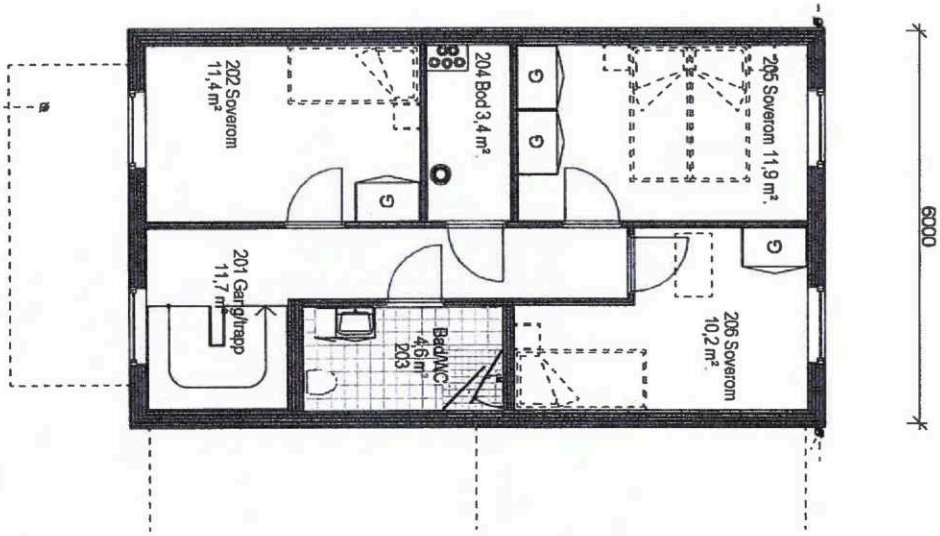
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 5 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 10 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 5 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 11 av 33 |

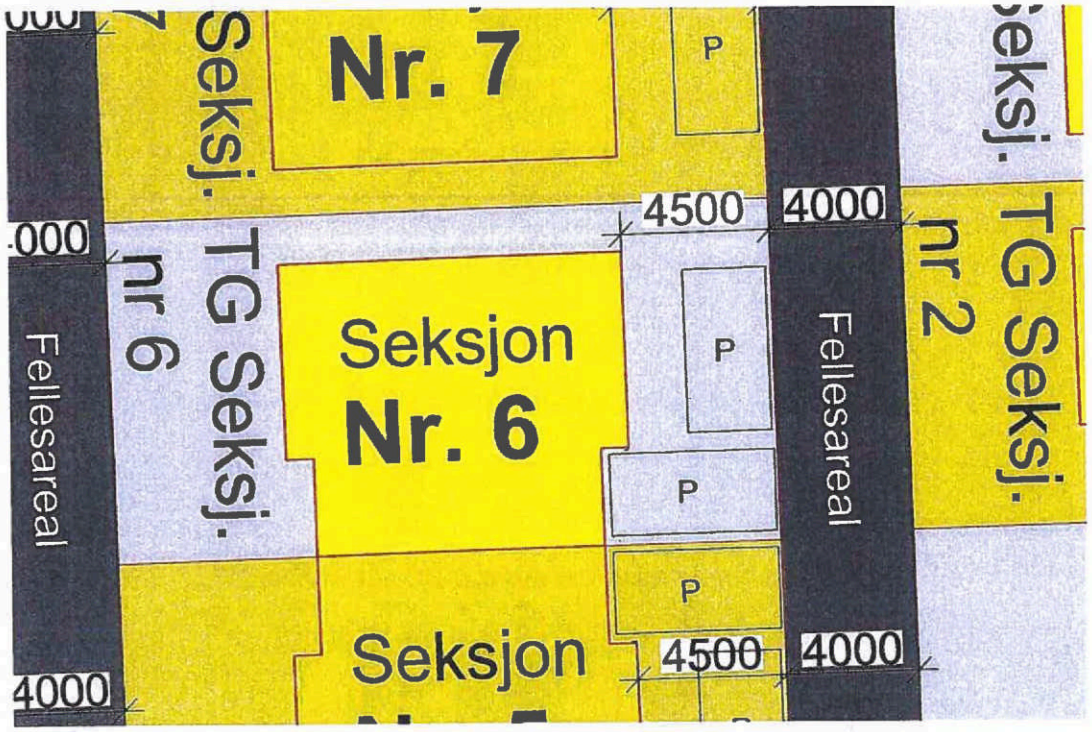



1. Etg

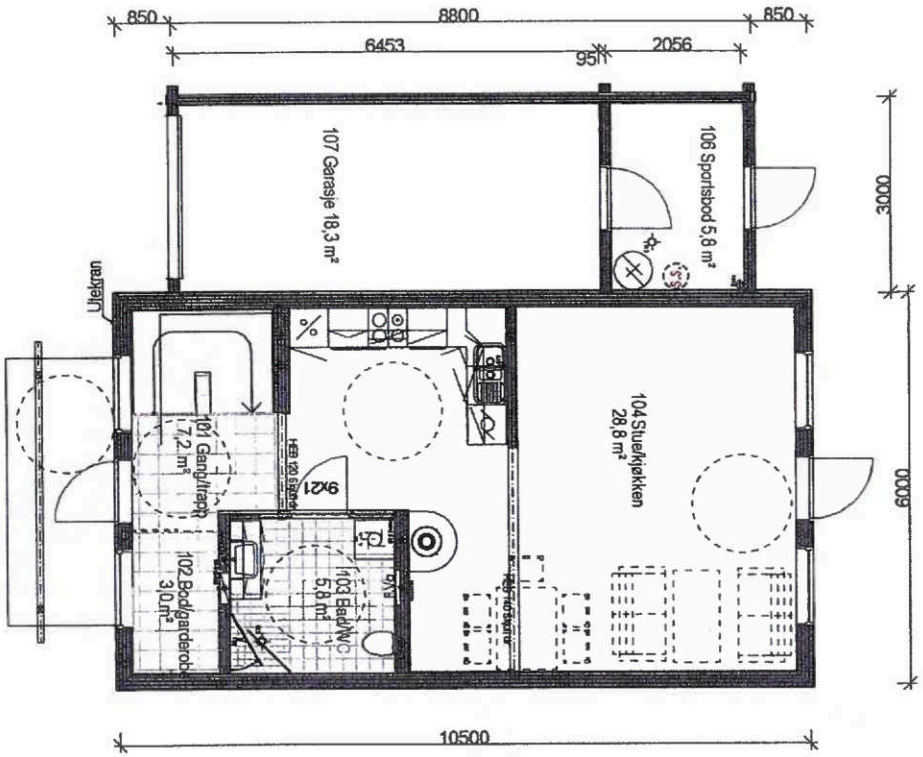



2. Etg

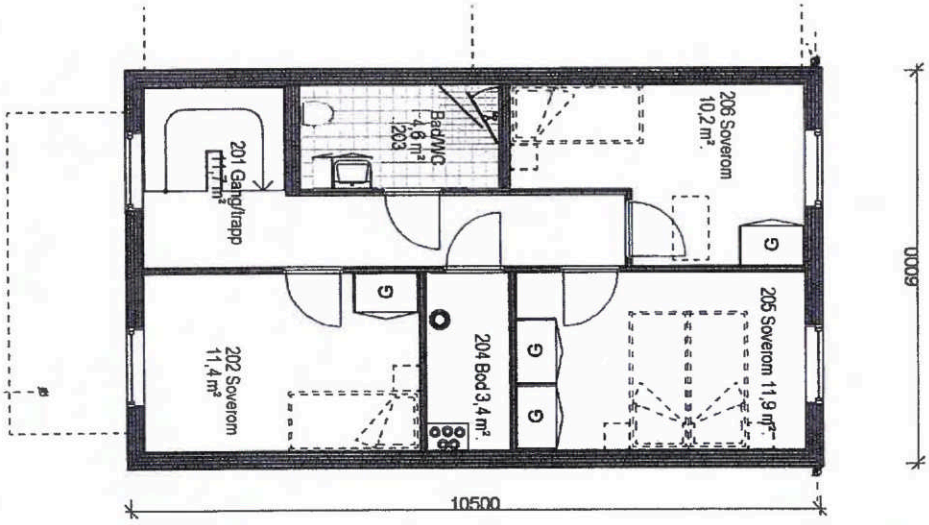
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 6 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 12 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 6 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 13 av 33 |

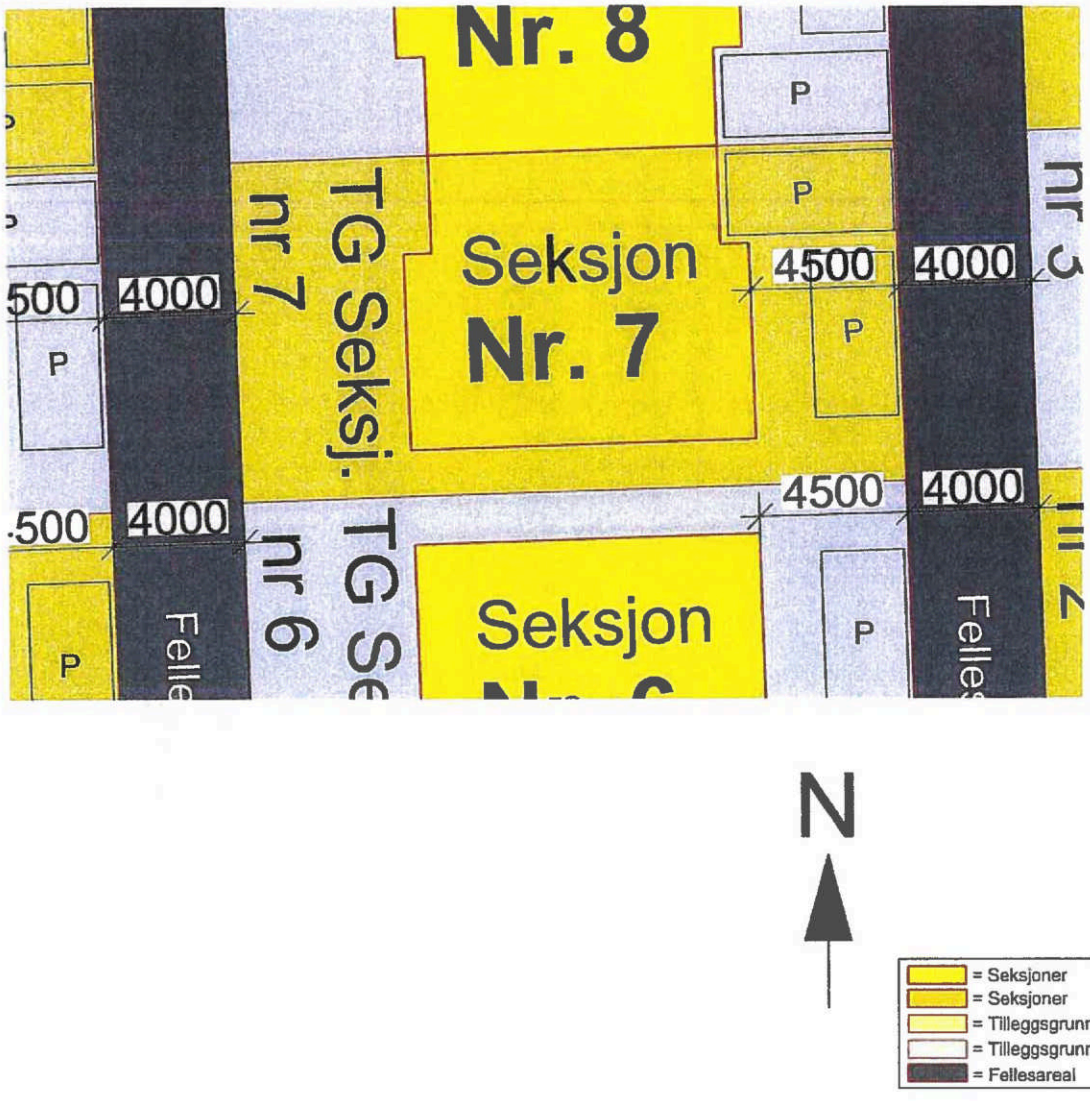



1. Etg

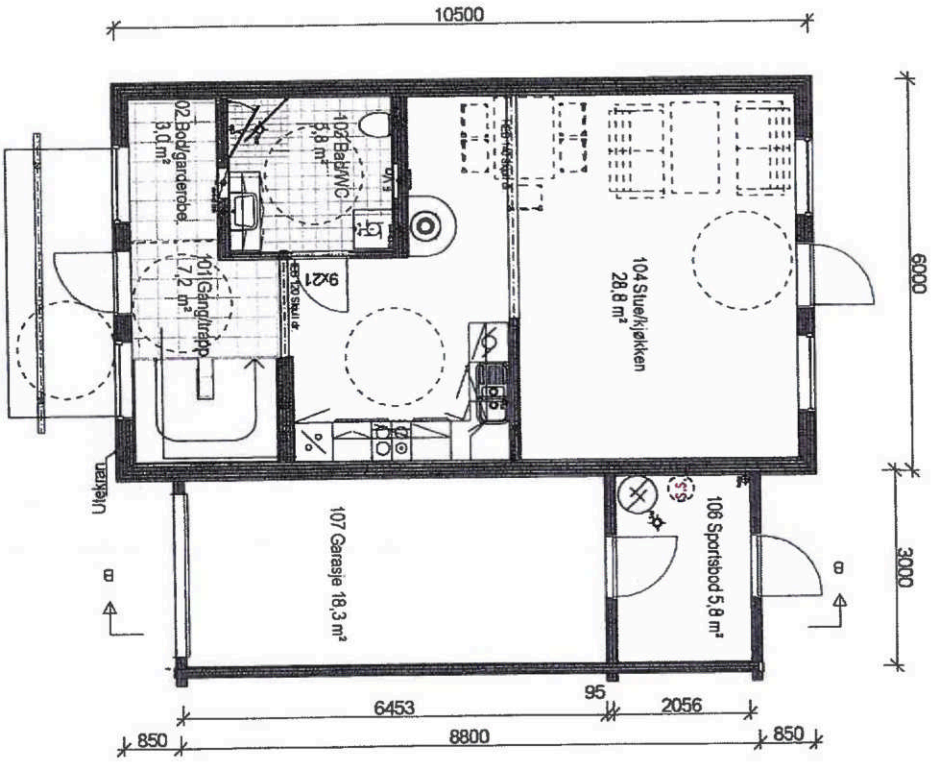



2. Etg

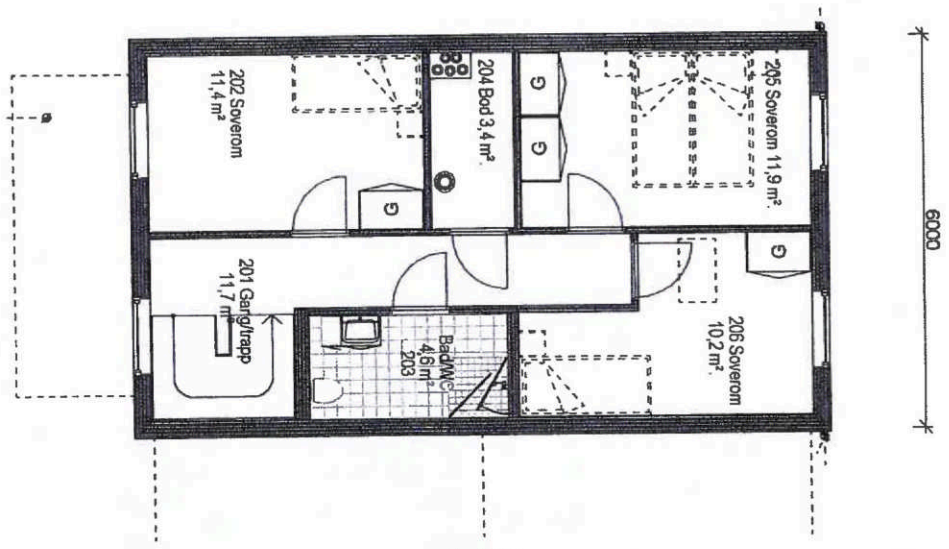
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 7 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 14 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 7 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 15 av 33 |

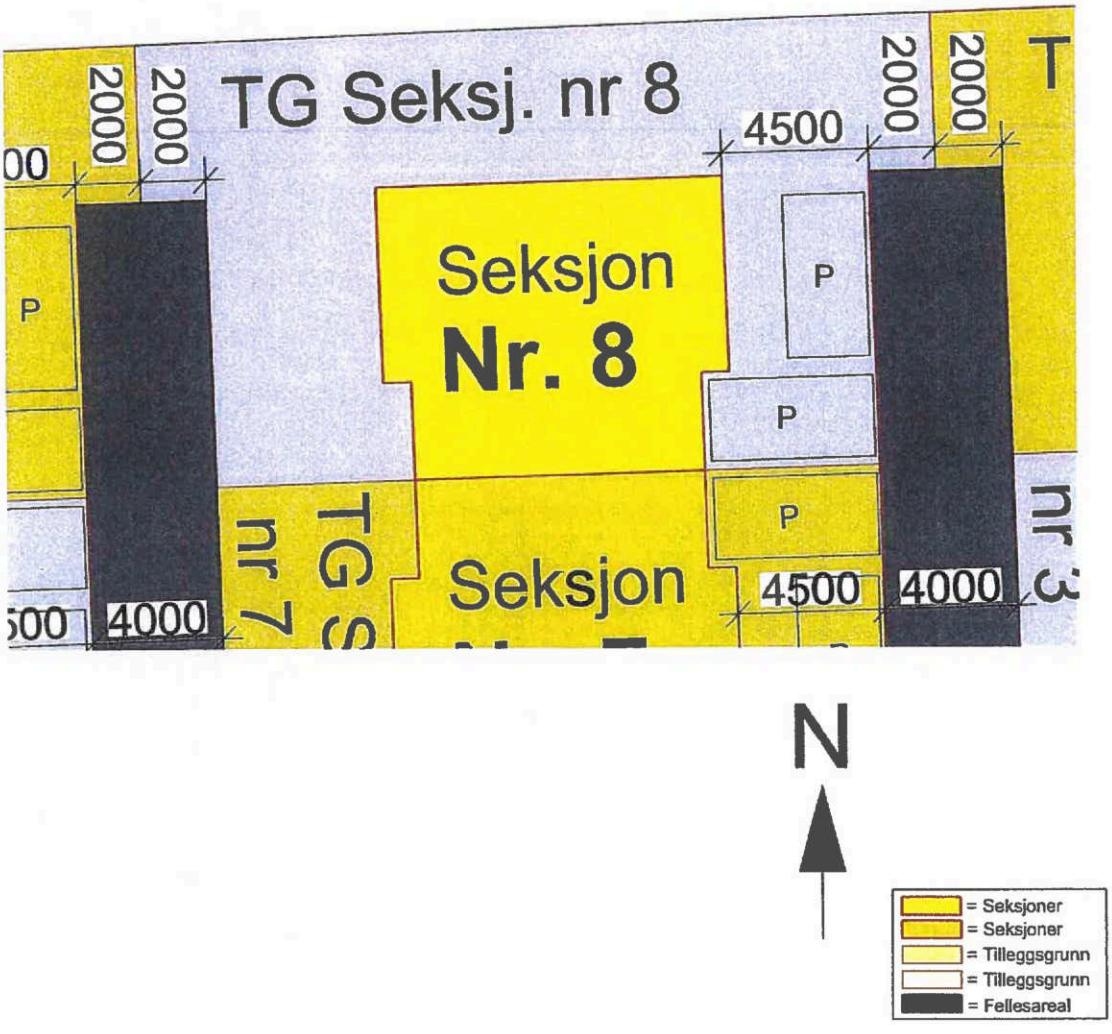



1. Etg

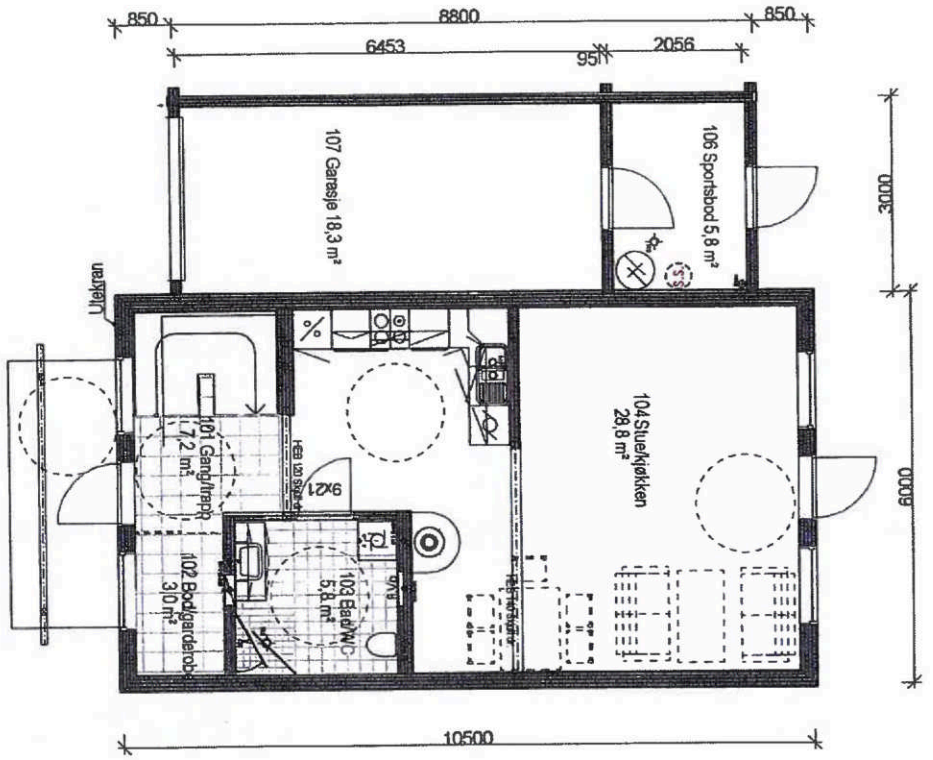



2. Etg

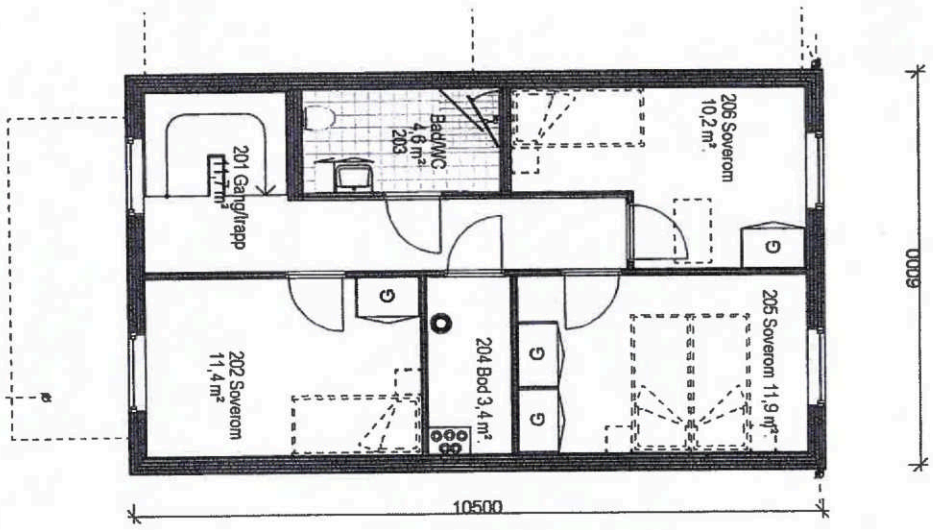
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 8 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 16 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 8 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 17 av 33 |

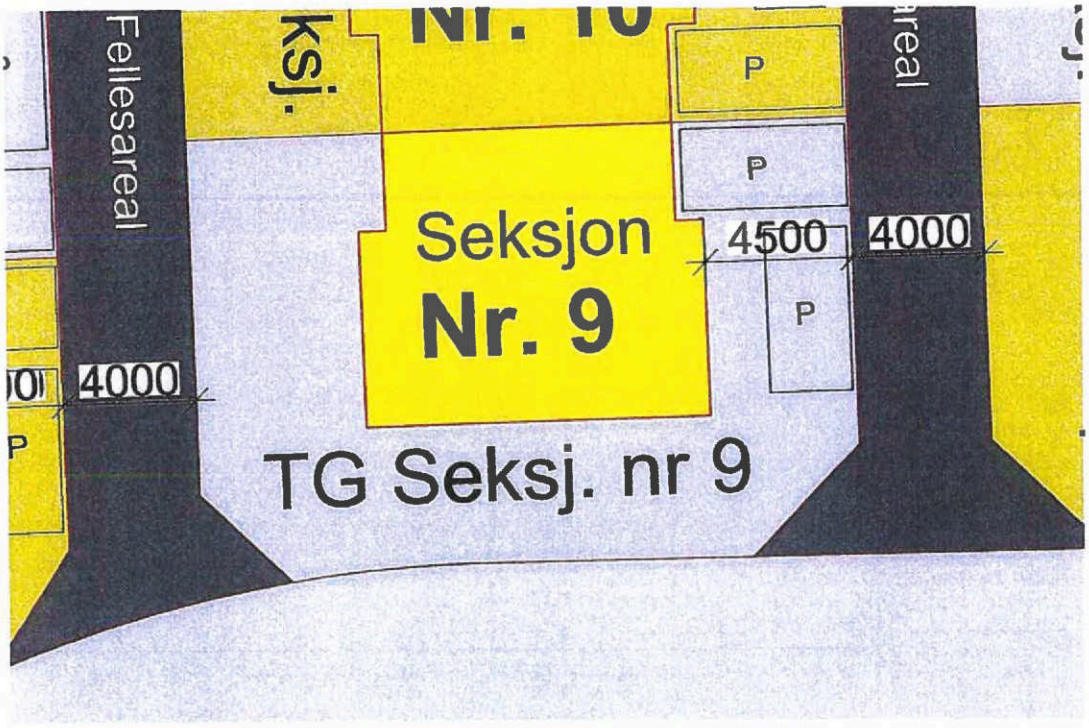


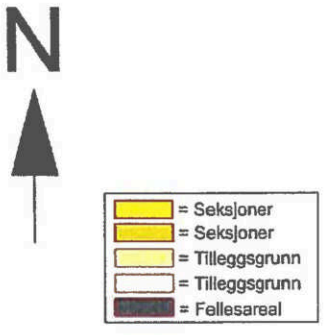

1. Etg



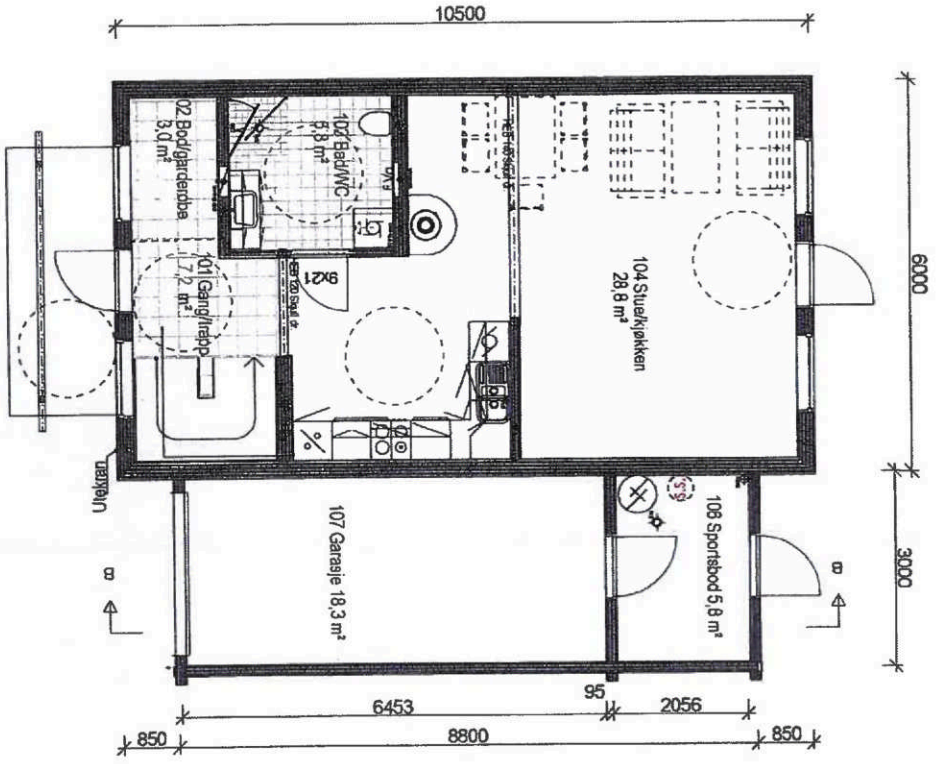

2. Etg

| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr.9 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 18 av 33 |
|---|---|---|

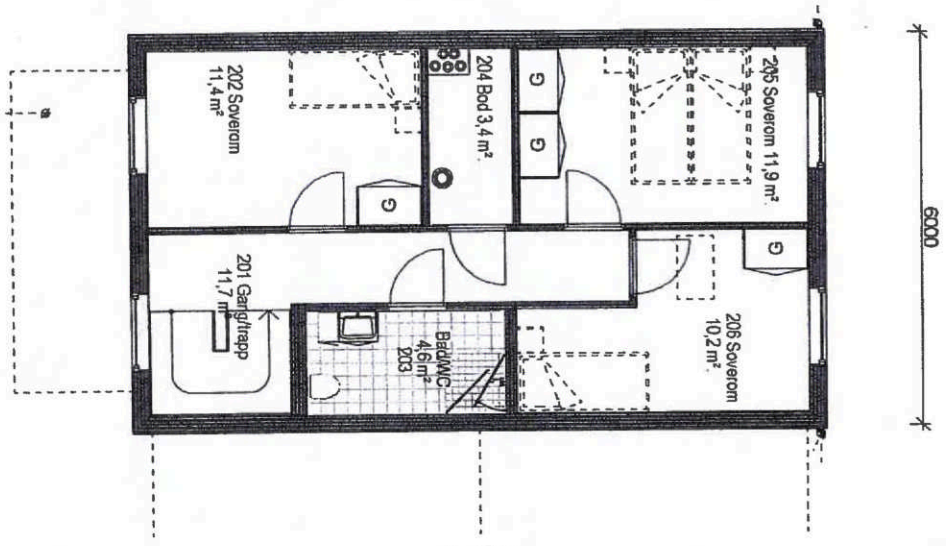



| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 9 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 19 av 33 |

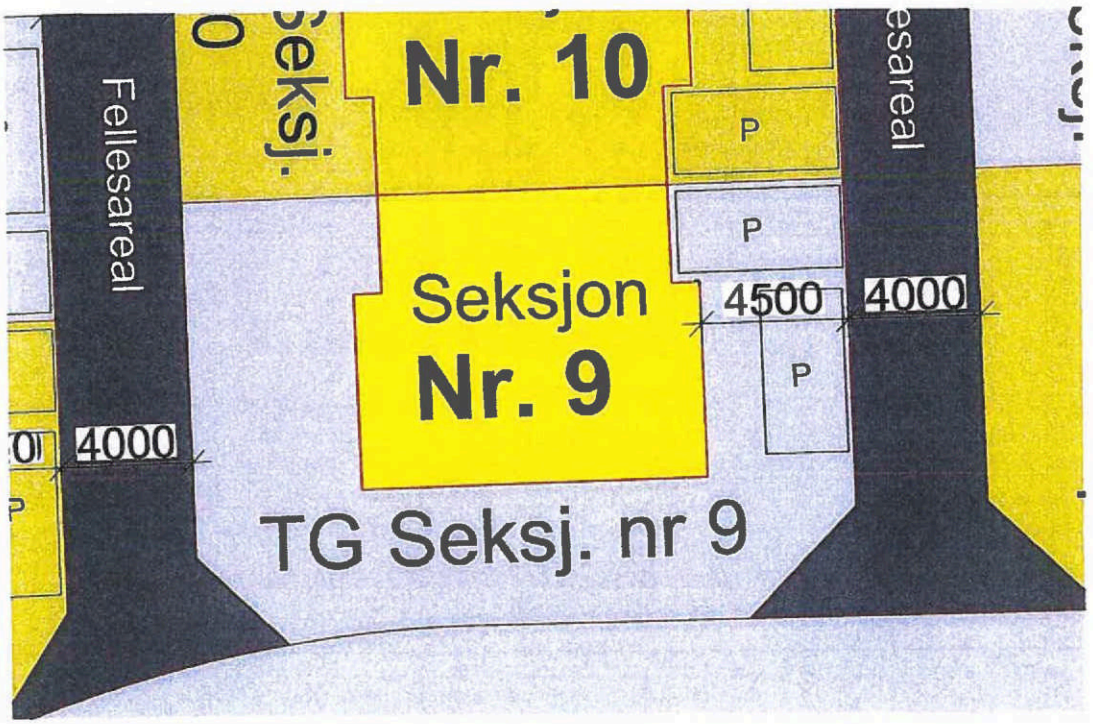


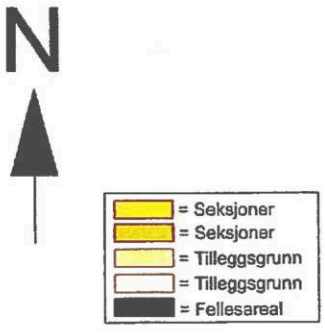

1. Etg



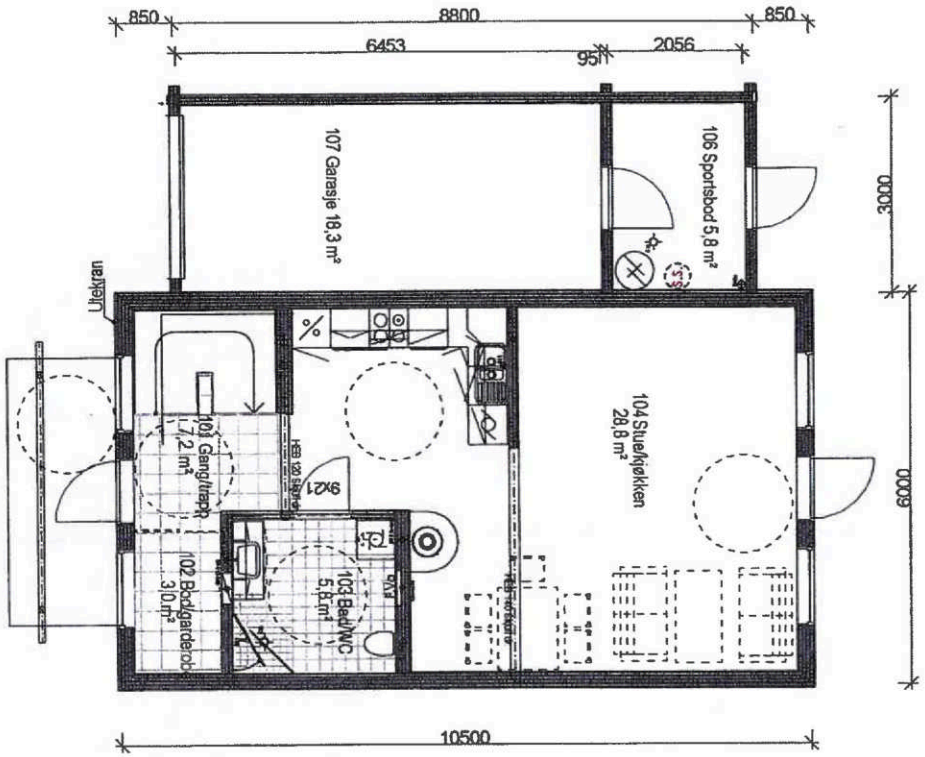

2. Etg

| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 10 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 20 av 33 |
|---|---|---|

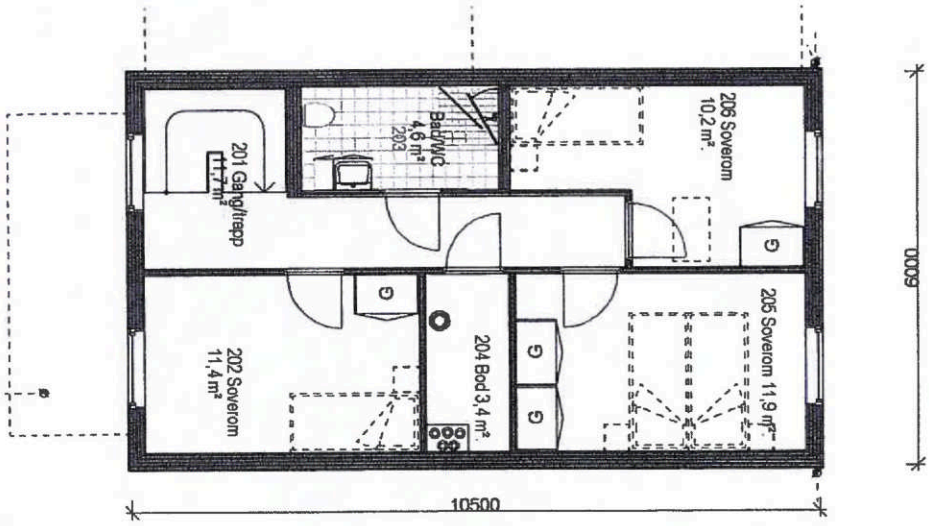



| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 10 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 21 av 33 |

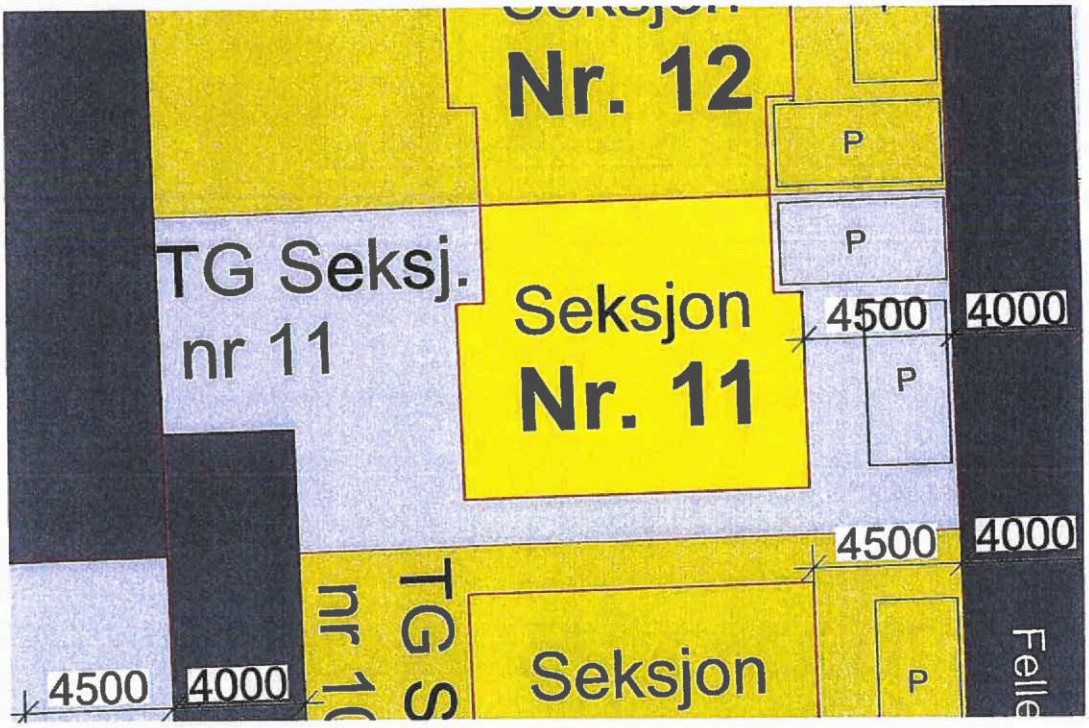



1. Etg

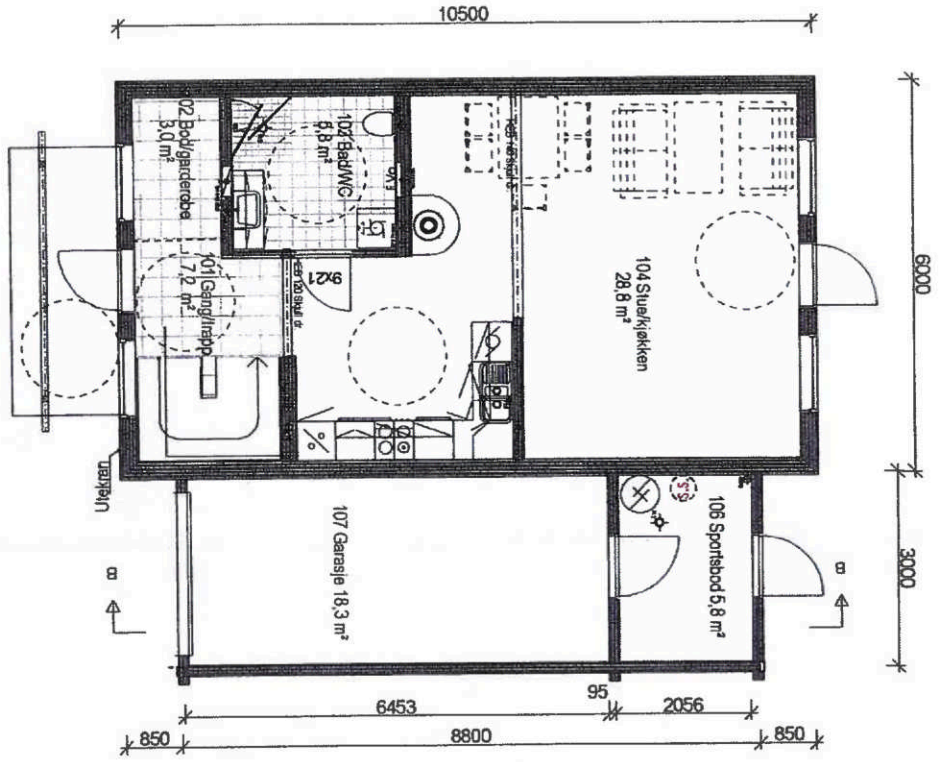



2. Etg

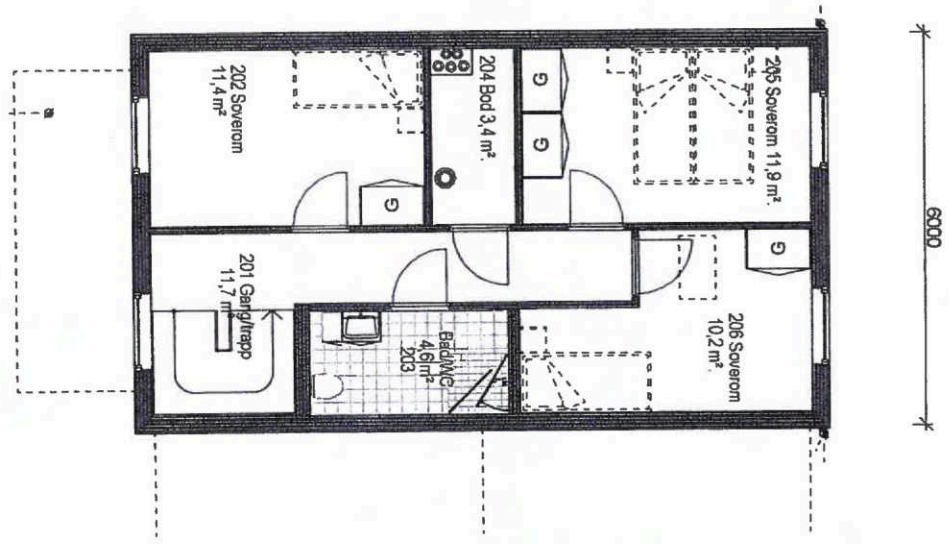
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 11 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 22 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 11 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 23 av 33 |

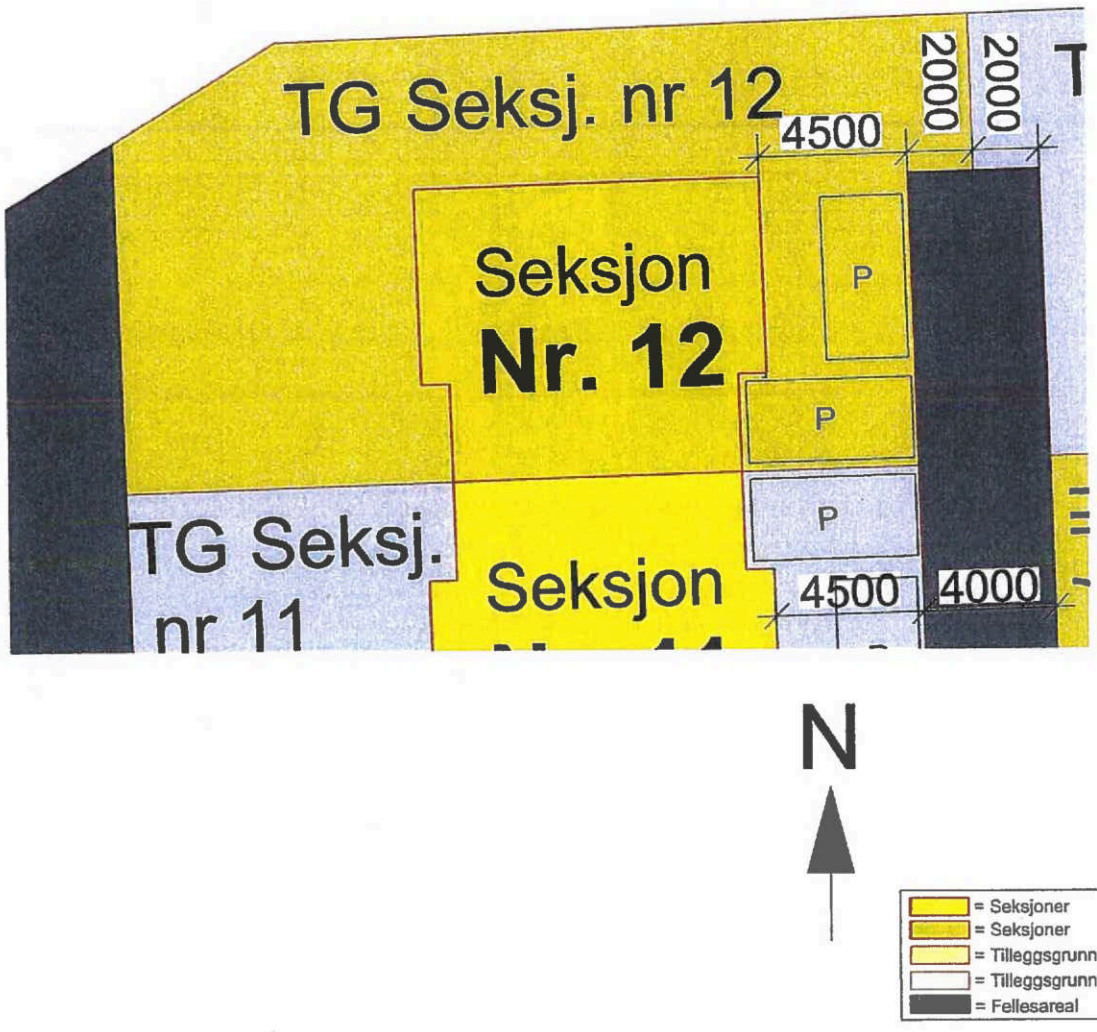



1. Etg

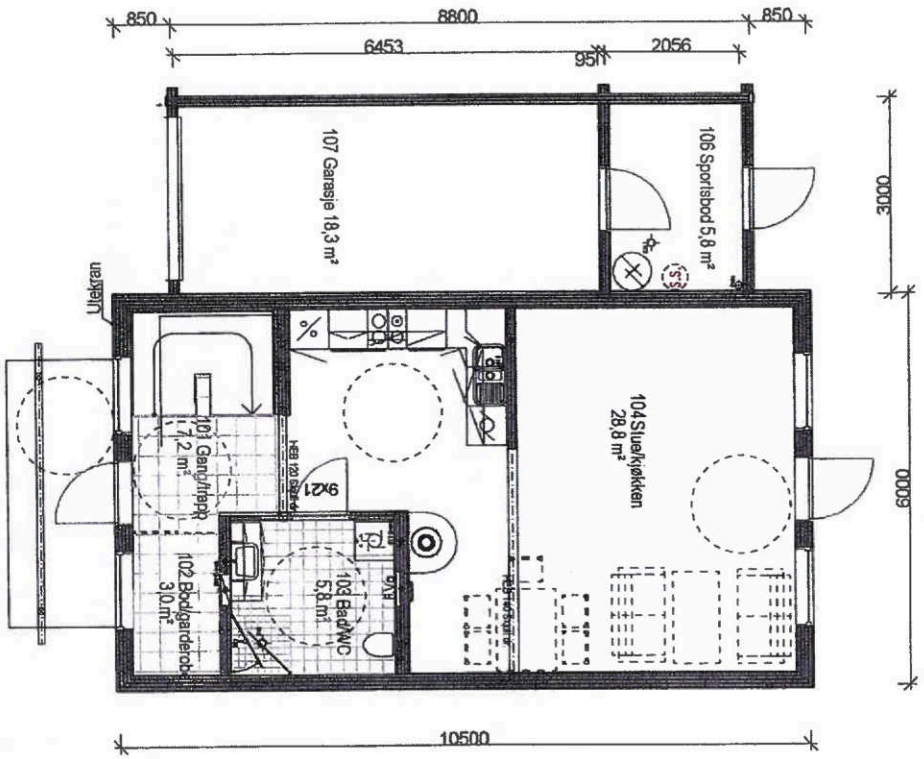



2. Etg

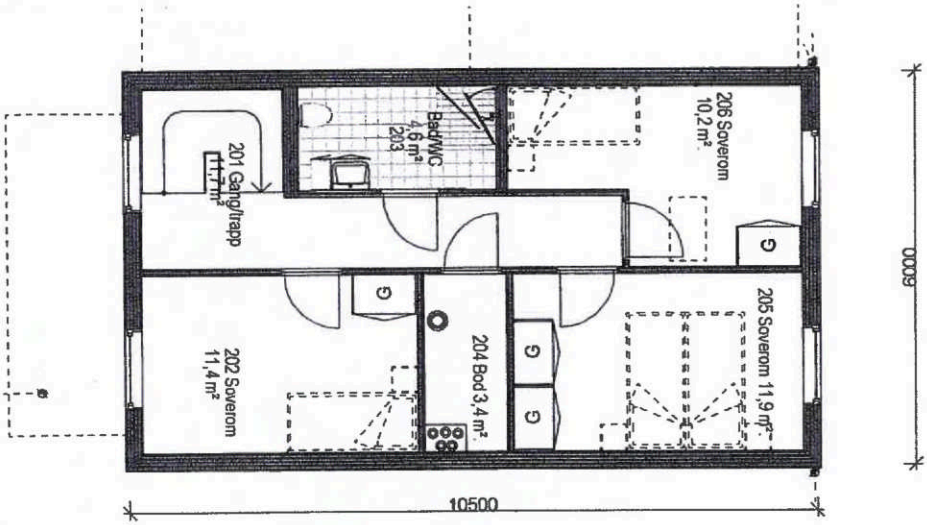
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 12 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 24 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr.12 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 25 av 33 |

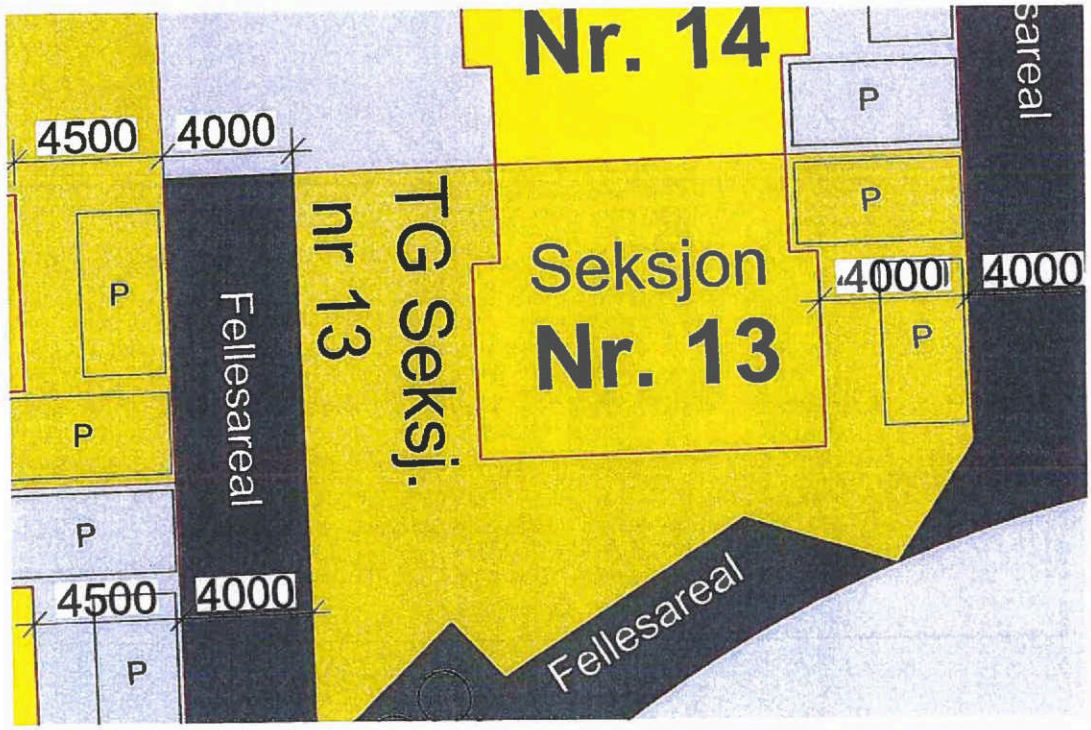



1. Etg

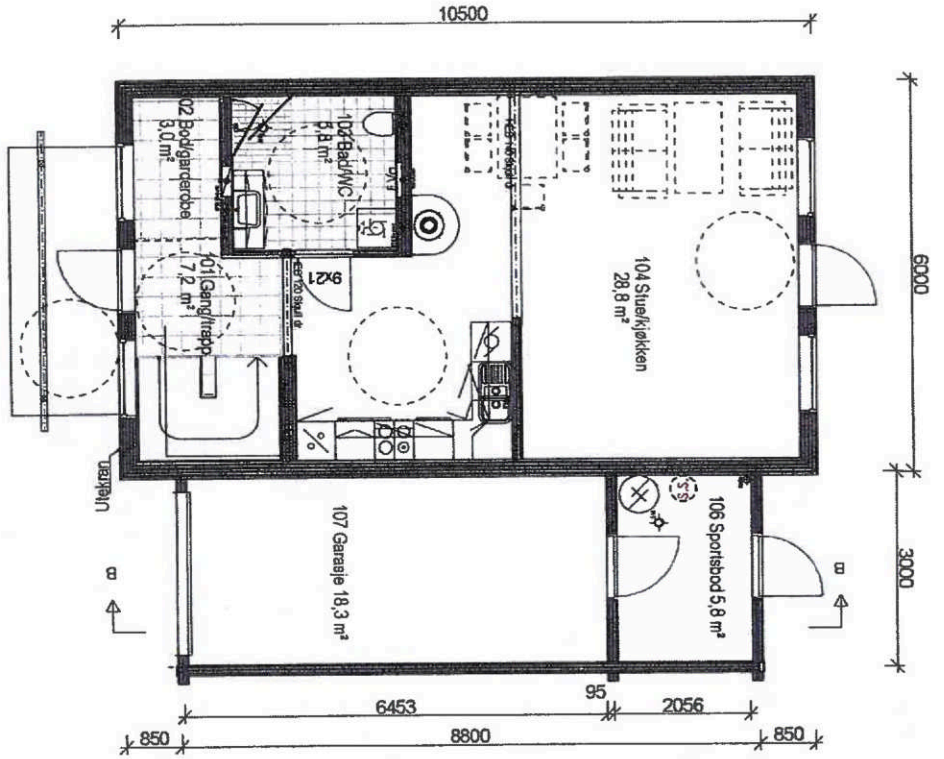



2. Etg

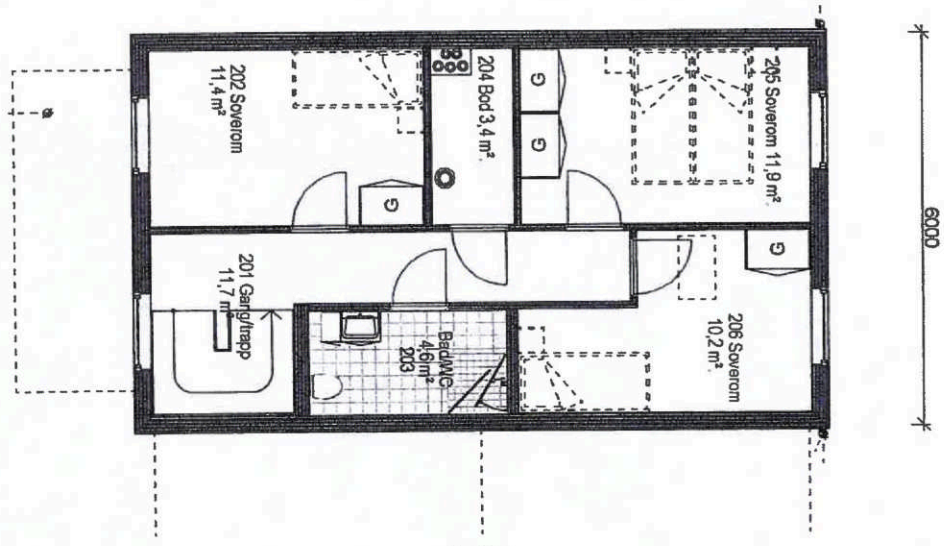
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 13 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 26 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 13 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 27 av 33 |

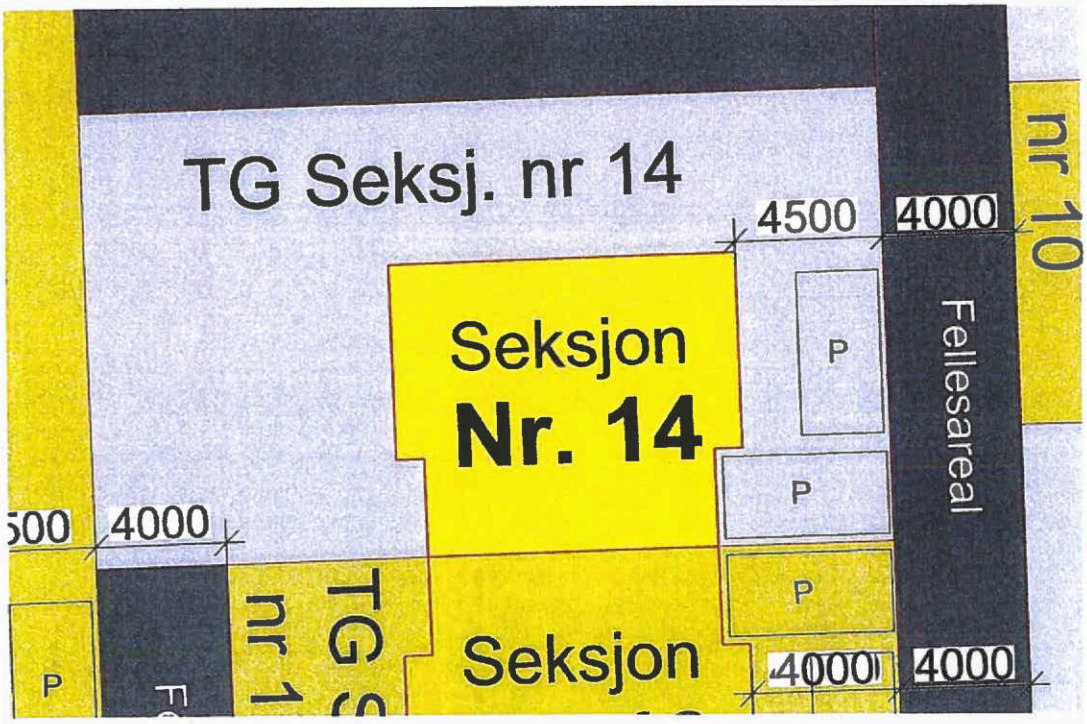



1. Etg




2. Etg

| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 14 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 28 av 33 |
|---|---|---|

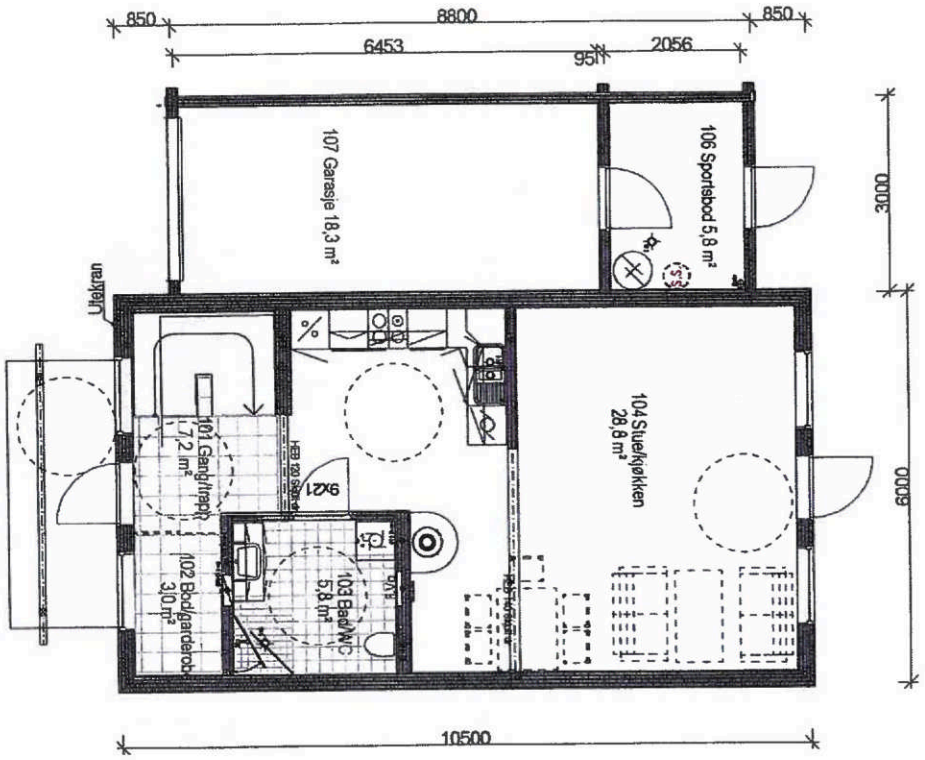




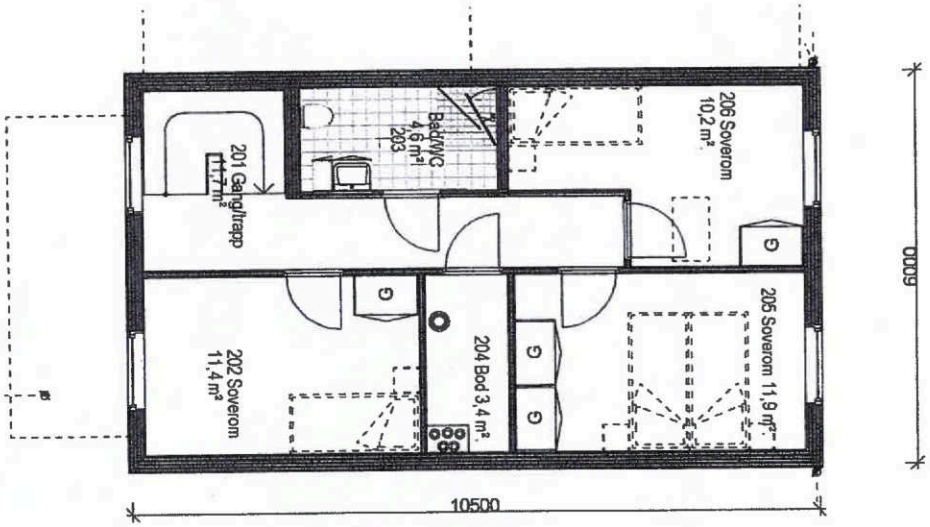


= Seksjoner
= Seksjoner
= Tilleggsgrunn
= Tilleggsgrunn
= Fellesareal

| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 14 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 29 av 33 |

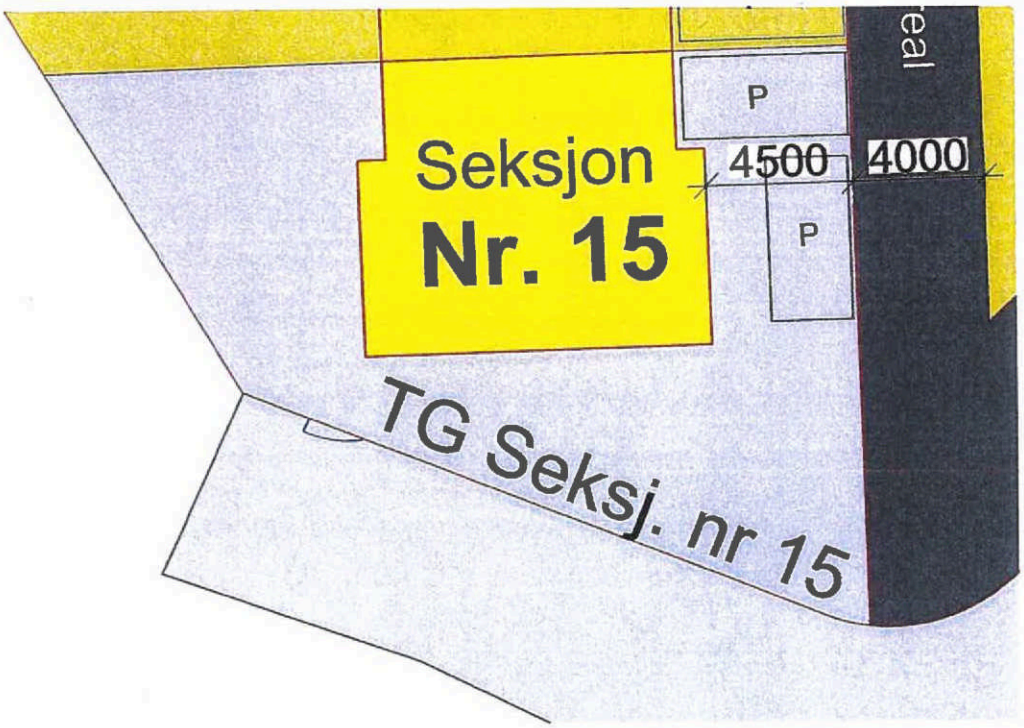



1. Etg

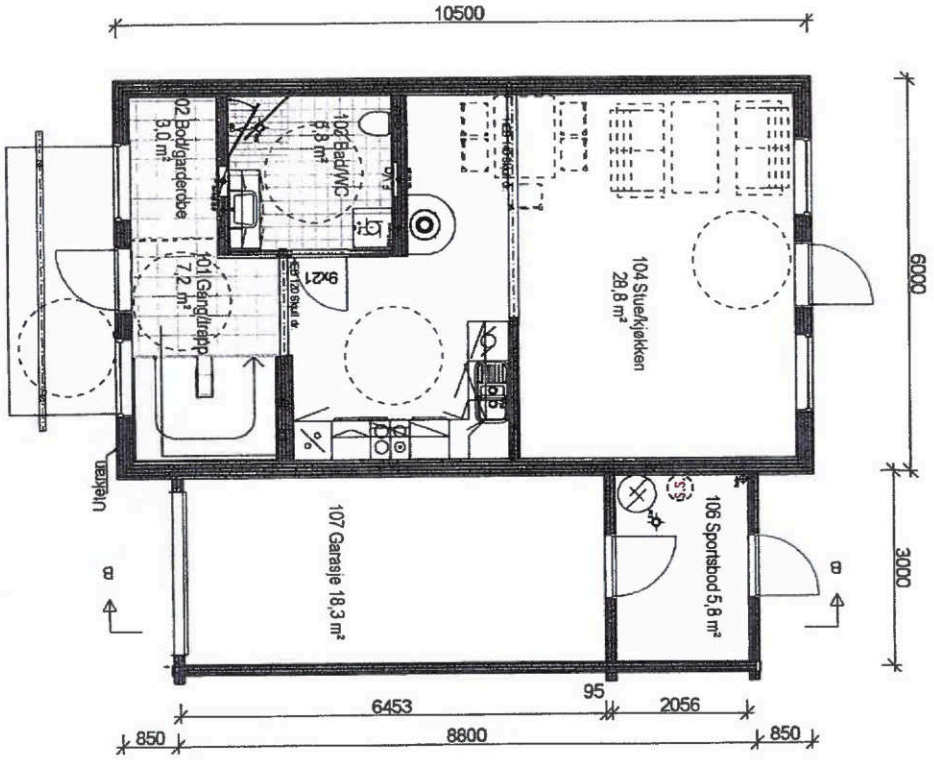



2. Etg

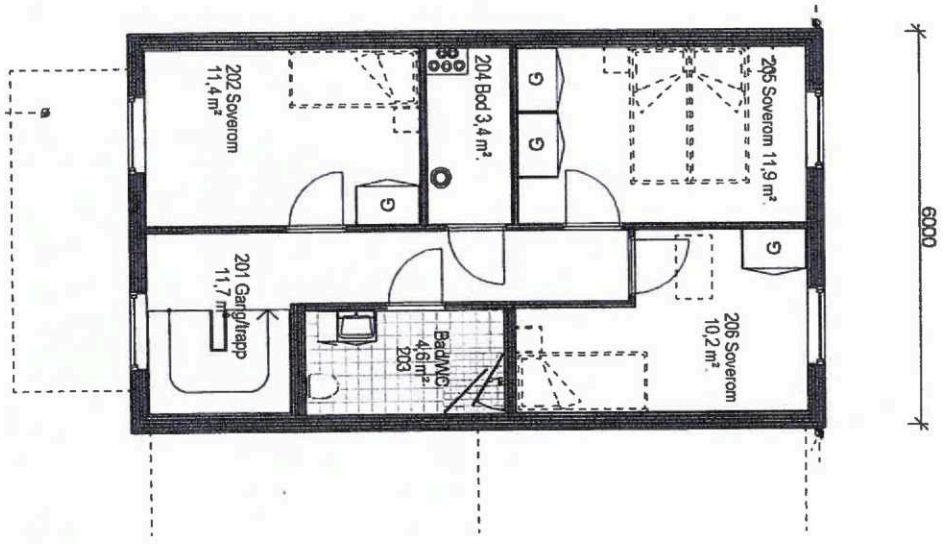
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 15 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 30 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 15 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 31 av 33 |




1. Etg

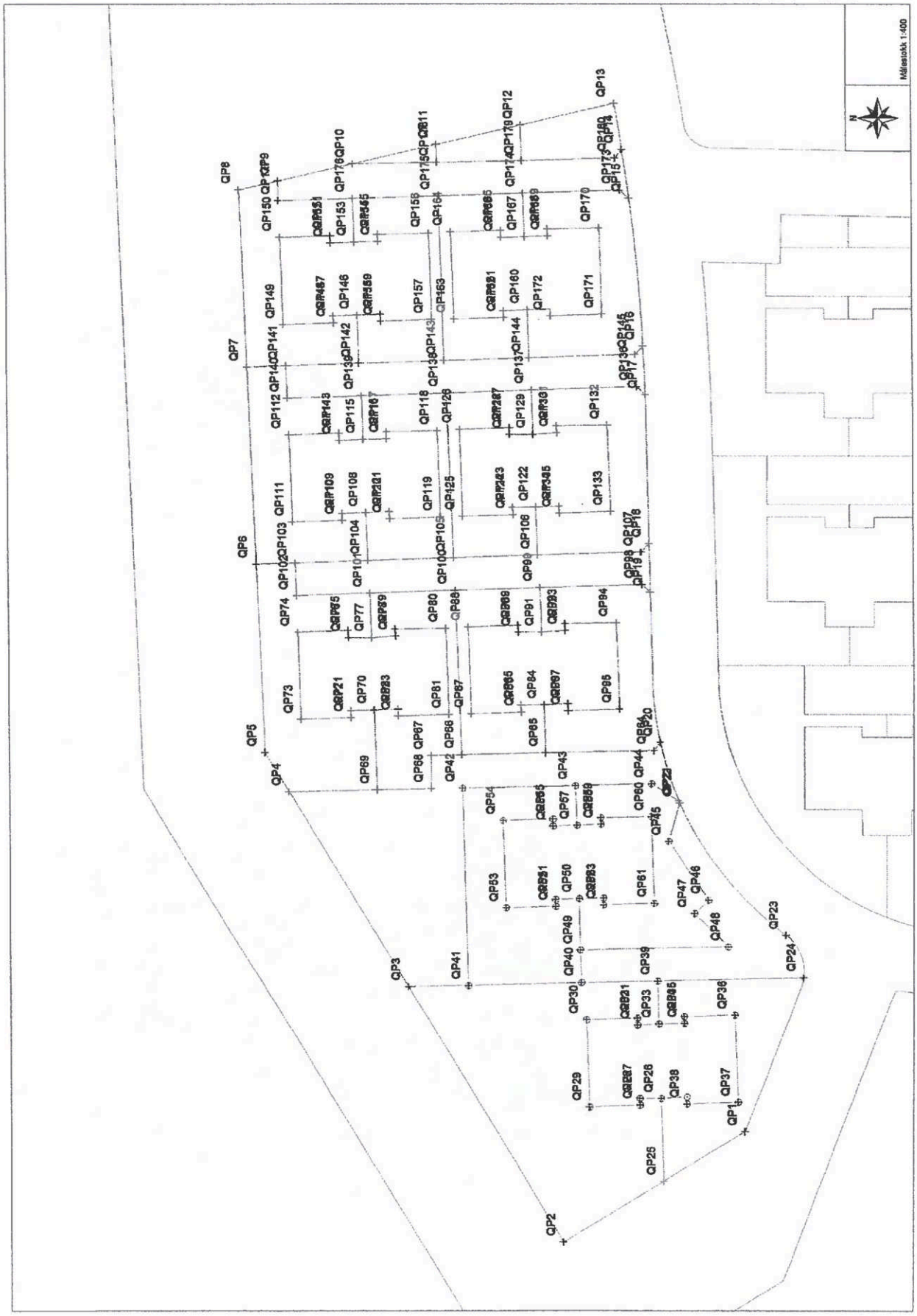



2. Etg

| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Plantegning seksjon nr. 16 | Målestokk<br>1 : 100 | Side:<br>Side 32 av 33 |
|---|---|---|




| | | |
|---|---|---|
| G.nr. 111, B.nr. 77. Sørum kommune<br>Situasjonskart seksjon nr. 16 | Målestokk<br>1 : 200 | Side:<br>Side 33 av 33 |


Målestokk 1:400
N

Side: 1 Fil: H:\Smajobber\111-77\111-77 koordinater.KOF

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 05 | QP1 | 4051 | 6651755.320 | 631573.840 |
| 05 | QP2 | 4051 | 6651777.420 | 631560.330 |
| 05 | QP3 | 4056 | 6651796.550 | 631591.620 |
| 05 | QP4 | 4056 | 6651811.130 | 631615.480 |
| 05 | QP5 | 4051 | 6651814.060 | 631620.270 |
| 05 | QP6 | 4056 | 6651814.950 | 631643.380 |
| 05 | QP7 | 4056 | 6651815.890 | 631667.570 |
| 05 | QP8 | 4051 | 6651816.730 | 631689.330 |
| 05 | QP9 | 4056 | 6651812.050 | 631690.410 |
| 05 | QP10 | 4056 | 6651802.870 | 631692.520 |
| 05 | QP11 | 4056 | 6651792.690 | 631694.860 |
| 05 | QP12 | 4056 | 6651782.310 | 631697.240 |
| 05 | QP13 | 4056 | 6651770.850 | 631699.880 |
| 05 | QP14 | 4056 | 6651769.930 | 631694.270 |
| 05 | QP15 | 4056 | 6651769.100 | 631688.310 |
| 05 | QP16 | 4056 | 6651767.490 | 631670.160 |
| 05 | QP17 | 4056 | 6651767.250 | 631664.160 |
| 05 | QP18 | 4056 | 6651766.860 | 631645.930 |
| 05 | QP19 | 4056 | 6651766.730 | 631639.930 |
| 05 | QP20 | 4056 | 6651765.590 | 631621.530 |
| 05 | QP21 | 4056 | 6651763.290 | 631614.330 |
| 05 | QP22 | 4056 | 6651763.190 | 631614.110 |
| 05 | QP23 | 4056 | 6651750.300 | 631597.900 |
| 05 | QP24 | 4056 | 6651748.120 | 631592.720 |
| 05 | QP25 | 4056 | 6651765.200 | 631567.800 |
| 05 | QP26 | 4056 | 6651765.530 | 631577.900 |
| 05 | QP27 | 4056 | 6651768.150 | 631577.930 |
| 05 | QP28 | 4056 | 6651768.110 | 631577.090 |
| 05 | QP29 | 4056 | 6651774.290 | 631576.900 |
| 05 | QP30 | 4056 | 6651774.650 | 631587.580 |
| 05 | QP31 | 4056 | 6651768.470 | 631587.760 |
| 05 | QP32 | 4056 | 6651768.430 | 631586.920 |
| 05 | QP33 | 4056 | 6651765.820 | 631587.050 |
| 05 | QP34 | 4056 | 6651762.630 | 631587.120 |
| 05 | QP35 | 4056 | 6651762.650 | 631587.960 |
| 05 | QP36 | 4056 | 6651756.580 | 631588.150 |
| 05 | QP37 | 4056 | 6651756.120 | 631577.470 |
| 05 | QP38 | 4056 | 6651762.320 | 631577.260 |
| 05 | QP39 | 4056 | 6651765.960 | 631592.320 |
| 05 | QP40 | 4056 | 6651775.220 | 631592.130 |
| 05 | QP41 | 4056 | 6651789.190 | 631591.770 |
| 05 | QP42 | 4056 | 6651789.850 | 631615.930 |
| 05 | QP43 | 4056 | 6651775.930 | 631616.220 |
| 05 | QP44 | 4056 | 6651766.700 | 631616.470 |
| 05 | QP45 | 4056 | 6651764.550 | 631609.410 |
| 05 | QP46 | 4056 | 6651759.700 | 631602.230 |
| 05 | QP47 | 4056 | 6651761.380 | 631600.560 |
| 05 | QP48 | 4056 | 6651757.340 | 631596.490 |
| 05 | QP49 | 4056 | 6651775.350 | 631596.100 |
| 05 | QP50 | 4056 | 6651775.470 | 631602.390 |
| 05 | QP51 | 4056 | 6651778.380 | 631602.310 |
| 05 | QP52 | 4056 | 6651778.340 | 631601.470 |
| 05 | QP53 | 4056 | 6651784.520 | 631601.270 |
| 05 | QP54 | 4056 | 6651784.880 | 631611.950 |
| 05 | QP55 | 4056 | 6651778.700 | 631612.140 |
| 05 | QP56 | 4056 | 6651778.660 | 631611.290 |
| 05 | QP57 | 4056 | 6651775.750 | 631611.390 |
| 05 | QP58 | 4056 | 6651772.860 | 631611.500 |
| 05 | QP59 | 4056 | 6651772.880 | 631612.330 |
| 05 | QP60 | 4056 | 6651766.710 | 631612.430 |
| 05 | QP61 | 4056 | 6651766.350 | 631601.840 |
| 05 | QP62 | 4056 | 6651772.550 | 631601.630 |
| 05 | QP63 | 4056 | 6651772.560 | 631602.480 |
| 05 | QP64 | 4056 | 6651766.370 | 631620.540 |
| 05 | QP65 | 4056 | 6651779.520 | 631620.250 |
| 05 | QP66 | 4056 | 6651789.920 | 631620.000 |
| 05 | QP67 | 4056 | 6651793.680 | 631619.910 |
| 05 | QP68 | 4056 | 6651793.680 | 631615.840 |
| 05 | QP69 | 4056 | 6651800.290 | 631615.710 |
| 05 | QP70 | 4056 | 6651800.590 | 631625.510 |
| 05 | QP71 | 4056 | 6651803.480 | 631625.410 |
| 05 | QP72 | 4056 | 6651803.460 | 631624.560 |
| 05 | QP73 | 4056 | 6651809.640 | 631624.360 |
| 05 | QP74 | 4056 | 6651809.980 | 631635.040 |
| 05 | QP75 | 4056 | 6651803.790 | 631635.250 |
| 05 | QP76 | 4056 | 6651803.760 | 631634.380 |
| 05 | QP77 | 4056 | 6651800.870 | 631634.390 |
| 05 | QP78 | 4056 | 6651797.970 | 631634.590 |
| 05 | QP79 | 4056 | 6651798.000 | 631635.420 |
| 05 | QP80 | 4056 | 6651791.810 | 631635.520 |
| 05 | QP81 | 4056 | 6651791.480 | 631624.950 |
| 05 | QP82 | 4056 | 6651797.660 | 631624.750 |
| 05 | QP83 | 4056 | 6651797.690 | 631625.600 |
| 05 | QP84 | 4056 | 6651779.700 | 631626.160 |
| 05 | QP85 | 4056 | 6651782.600 | 631626.070 |
| 05 | QP86 | 4056 | 6651782.560 | 631625.230 |
| 05 | QP87 | 4056 | 6651788.740 | 631625.040 |
| 05 | QP88 | 4056 | 6651789.100 | 631635.710 |
| 05 | QP89 | 4056 | 6651782.920 | 631635.900 |
| 05 | QP90 | 4056 | 6651782.880 | 631635.050 |
| 05 | QP91 | 4056 | 6651779.960 | 631635.060 |
| 05 | QP92 | 4056 | 6651777.080 | 631635.260 |
| 05 | QP93 | 4056 | 6651777.090 | 631636.100 |
| 05 | QP94 | 4056 | 6651770.920 | 631636.190 |

**Sørum Kommune**
Byggesak

Solvang Byggprosjekt AS
Stolvstadvegen 13
2360 RUDSHØGDA

| Dato | Vår Ref. | Saksbehandler | Deres Ref. |
|---|---|---|---|
| 30.11.2015 | 14/00792-57 | Ingunn Sannes Heiberg | |

# 111/77 Vedtak om midlertidig brukstillatelse - kjedehus seksjon nr. 14

| | |
|---|---|
| TILTAK/ TILTAKSTYPE | Kjede/rekkehus / Nytt bygg - boligformål over 50 m2;Garasje, uthus, anneks, carport til bolig / Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2 |
| EIENDOM: | 111/77 Lillovegen 142 |
| ANSVARLIG SØKER: | Solvang Byggprosjekt AS |
| TILTAKSHAVER: | Bakke A/S |

**VEDTAK:**
Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven i bruk.

Brukstillatelsen gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, tredje ledd og byggesaksforskriften § 8-1. Ifølge søknaden er det kun registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for følgende seksjoner:
- Seksjon 14: Lillovegen 142

| Følgende gjenstående arbeider/dokumentasjon må være utført innen: | Tidsfrist: |
|---|---|
| - FDV dokumentasjon til huseier | Ved overlevering |
| - Opparbeidelse av lekeplasser iht. reguleringsbestemmelsene §§3.3 og 8.3. | 01.01.2016 |
| - Godkjenning av SKT KF | Før ferdigattest |
| - Byggets plassering skal dokumenteres i form av innmålte koordinater | Før ferdigattest |

**Oppfyllelse av resterende vilkår som fremgår av vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak datert 07.05.2014 (vårt ref. 14/00792-3) skal oppfylles senest ved søknad om ferdigattest.**

**Besøksadresse:**
Vektergården -Sørumsandvegen 77, 1920 SØRUMSAND
**Postadresse:**
Postboks 113, 1921 Sørumsand
**Fakturaadresse**
PB 3, 1921 Sørumsand

**Sentralbord:**
63 86 90 00

**Faksnr.:**

**Direkte innvalg:**

www.sorum.kommune.no

**E-post:**
postmottak@sorum.kommune.no
**Org nr.:**
942645295

Det er gitt vedtak om midlertidig dispensasjon fra tidsfrist i reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 8.3 for ferdigstillelse av lekeplasser (kommunens referanse nr.: 14/00792-44).

Merknad fra SKT KF:

- *Når anlegget er ferdig skal de søke om overtakelsesbefaring, slik at kommunen kan overta deler av ledningsfeltet. De skal også bygge opp veien. Kommunen overtar ikke vei før de er ferdig med å bygge ut feltet. Når felt B14 og B15 er ferdig bør asfaltdekke være ferdig slik at SKT får gått på en befaring."*
- *"Ved søknad om ferdigattest skal SKT komme med ny uttalelse om at overtakelse av vei, veilys og VA er utført."*

Det må søkes om ferdigattest eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse for resterende seksjoner som ikke er ferdig utført. Gjenstående seksjoner er nr. 6 og nr. 15-16.

Når arbeidet er utført skal søker anmode om ferdigattest.

Med hilsen

Ingunn Sannes Heiberg
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Bakke A/S

# Trivselsregler

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

**1 – Formål**
Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer.

**2 – Støy**
Det bør være ro mellom kl. 23.00 og 08.00.

**3 – Orden**
Det er ønskelig at alle har ryddige uteområder og bidrar til ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å kaste matrester og søppel ned i skråningen mellom sameiet og skogen.

**4 – Hensyn**
Vis hensyn til øvrige beboere og deres eiendommer.

**5 – Dyrehold**
Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og man må alltid bruke hundeposer.

**6 – Trafikk**
Kjør forsiktig og unngå at bilen står på tomgang.

**7 – Fasade**
Det er ønskelig at man bruker nøytrale farger på markiser, terrasser o.l.

**8 – Brudd på trivselsreglene**
Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller andre sjenerende forhold bør tas direkte med naboen selv. Problemet kan løses enkelt gjennom samtale. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret.

# VEDTEKTER

**FOR**

**BOLIGSAMEIET HELLNE B15**
Gnr 111 Bnr 77 i Sørum kommune
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

## 1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Boligsameiet Hellne B15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 2014.

## 2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr 111 bnr 77 i Sørum kommune ligger i sameie mellom de to eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning . Lekeplass gjelder for sameiet

Den enkelte seksjonseier skal imidlertid gi atkomst på eller via sin seksjons tilleggsareal (tomteandel) til øvrige seksjonseiere, slik at utvendig vedlikehold av bygningen kan utføres uten fare for liv og helse, samt manøvrering ut og inn av garasje. Dette gjelder i hovedsak utvendig vedlikehold.

## 3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Den enkelte sameier står fritt til å bygge på, oppføre bod, terrasse og lignende på det grunnareal han disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

## 4. Bruken av bruksenheter

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

## 5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte sameier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.

5.2 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt.

5.3 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Seksjon 1-16 skal ha følgende farge på kledning: Standard hvit NCS S 0502Y

Takstein: Teglrød

Vinduer og vindskier males med NCS S 0502Y

## 6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

## 7. Sameiermøter

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier

ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Sameieren, sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av en person som velges med vanlig flertall. Ved stemmelighet fortas loddtrekning.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver sameier skal ha tilsendt kopi av protokollen.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbetemmelser kreves minst fire femtedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

7.6 Ugildhet i sameiermøter

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

7.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle forslag til årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 – tre medlemmer, samt 1 en varamedlem.. Sameiermøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges normalt for 2 år.

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.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

## 9. Mindretallsvern

9.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Mislighold

10.1Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## 11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.5.1997 nr 31.

---ooOoo--

# Lilloveien 142

Nabolaget Hogsetfeltet - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Blaker skole (1-7 kl.)<br>211 elever, 14 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)<br>412 elever, 18 klasser | 12 min<br>9.6 km |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser | 12 min<br>10.1 km |
| Bjørkelangen videregående skole<br>674 elever, 32 klasser | 19 min<br>18.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hellne<br>Linje 367, 370A, 370B | 7 min<br>0.5 km |
| Blaker stasjon<br>Linje R14 | 8 min<br>5.9 km |
| Oslo Gardermoen | 41 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Blaker barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 4 min<br>2.1 km |
| Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 ...<br>72 barn | 7 min<br>5.1 km |
| Ekeberg barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 9 min<br>7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Blaker | 11 min |
| Rema 1000 Aurskog | 10 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Aurskog Senter | 11 min |
| Aurskog apotek | 11 min |
| Sørumsand Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hogsetgrenda ballplass | 21 min |
| Bruvollen idrettsanlegg | 26 min |
| Spenst Sørumsand | 11 min |
| Trento Sørumsand | 12 min |

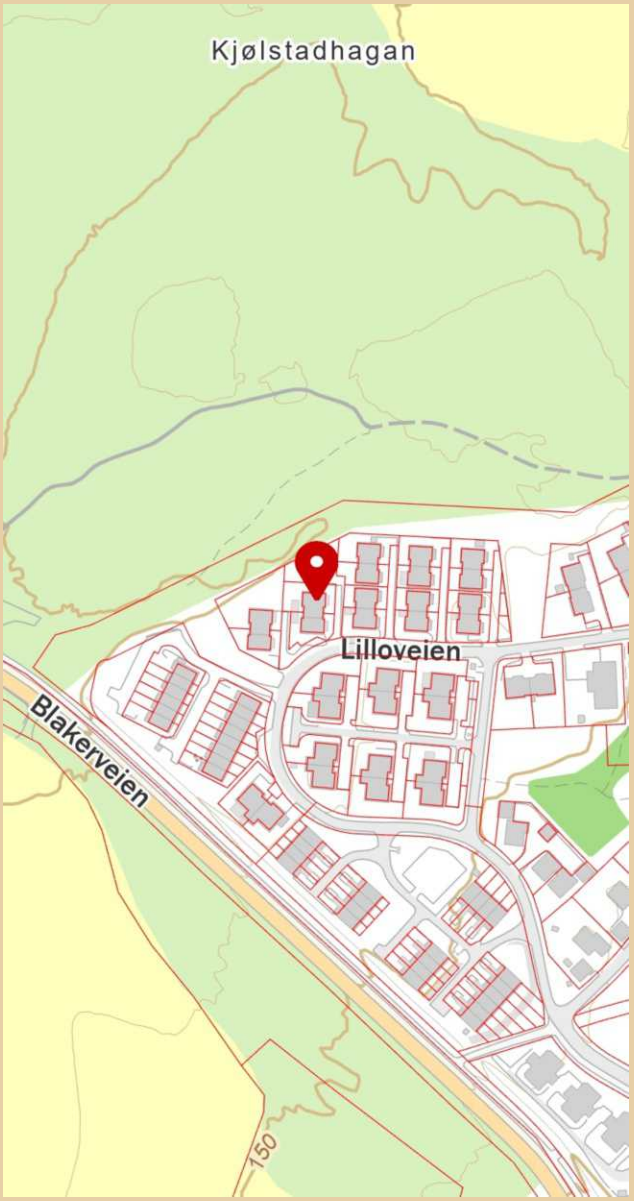
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Lilloveien 142, 1925 Blaker
Gnr. 311, Bnr. 77, Snr. 14, Lillestrøm kommune.

**Oppdragsnummer:**
125250113


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Grethe E. Ormstad

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 918 01 140

**E-post:** grethe.ormstad@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---