

NANNESTAD SENTRUM

Prestmosvegen 17D



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/57 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

77 090,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1156.4 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

2 600 199,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 989,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 23 109,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

45 496,-

BYGGEÅR

2006

# Din megler



## Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.

Line kombinerer faglig tyngde med en varm og personlig tilnærming. For henne handler boligsalg ikke bare om tall og visninger, men om mennesker, livssituasjoner og store beslutninger. Hun legger stor vekt på grundighet, tilgjengelighet og tydelig kommunikasjon gjennom hele prosessen, slik at både selger og kjøper føler seg ivaretatt.

Uansett boligtype får du en engasjert megler med inngående lokalkunnskap og et mål om å skape den beste mulige opplevelsen - og det beste resultatet.



## Pen og arealeffektiv 3-roms med markterrasse | Sentralt, nær butikker, buss og flotte turområder

Prestmovegen 17D er en pen og praktisk 3-roms i 1. etasje med fine uteplasser beliggende sentralt i Nannestad.

Leiligheten har en arealsmart plansløsning og byr på en romslig entré, åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til terrasse, bad og to gode soverom. Parkeringsmuligheter på fellesparkering og oppbevaringsplass i bod.

Boligen har en attraktiv plassering i hjertet av Nannestad, med gangavstand til barnehager, skoler, butikker, kollektivtilbud og Nannestad Torg med apotek, kafe og vinmonopol. Flotte turområder, idrettsanlegg og svømmehall i umiddelbar nærhet.

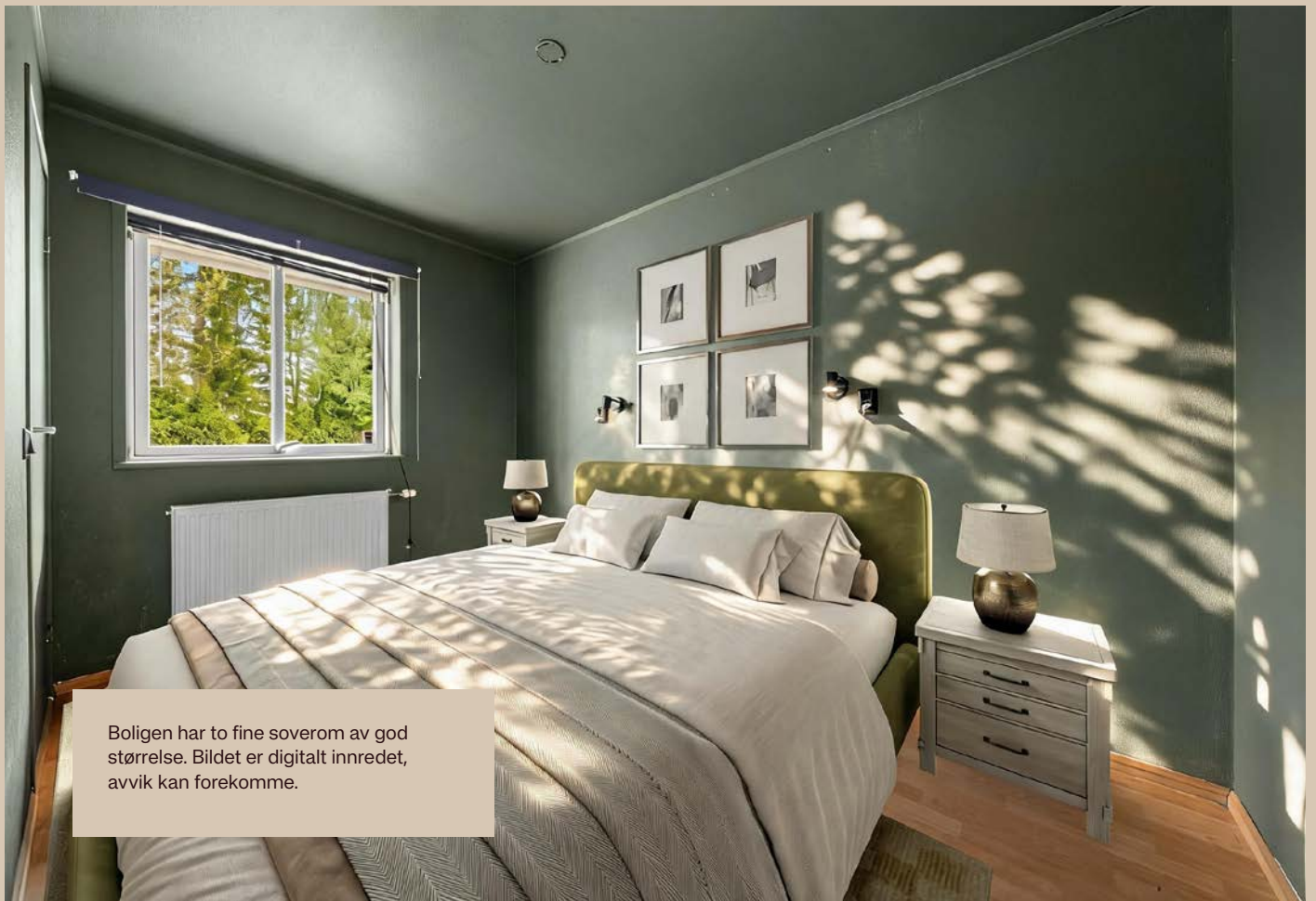
Felleskostnadene inkl. varmtvann til oppvarming, kommunale avgifter og TV/internett, som gir gunstige bokostnader. Perfekt førstegang-, utleie- eller pendlerbolig! Kun 12 min til Gardermoen. Velkommen til visning!



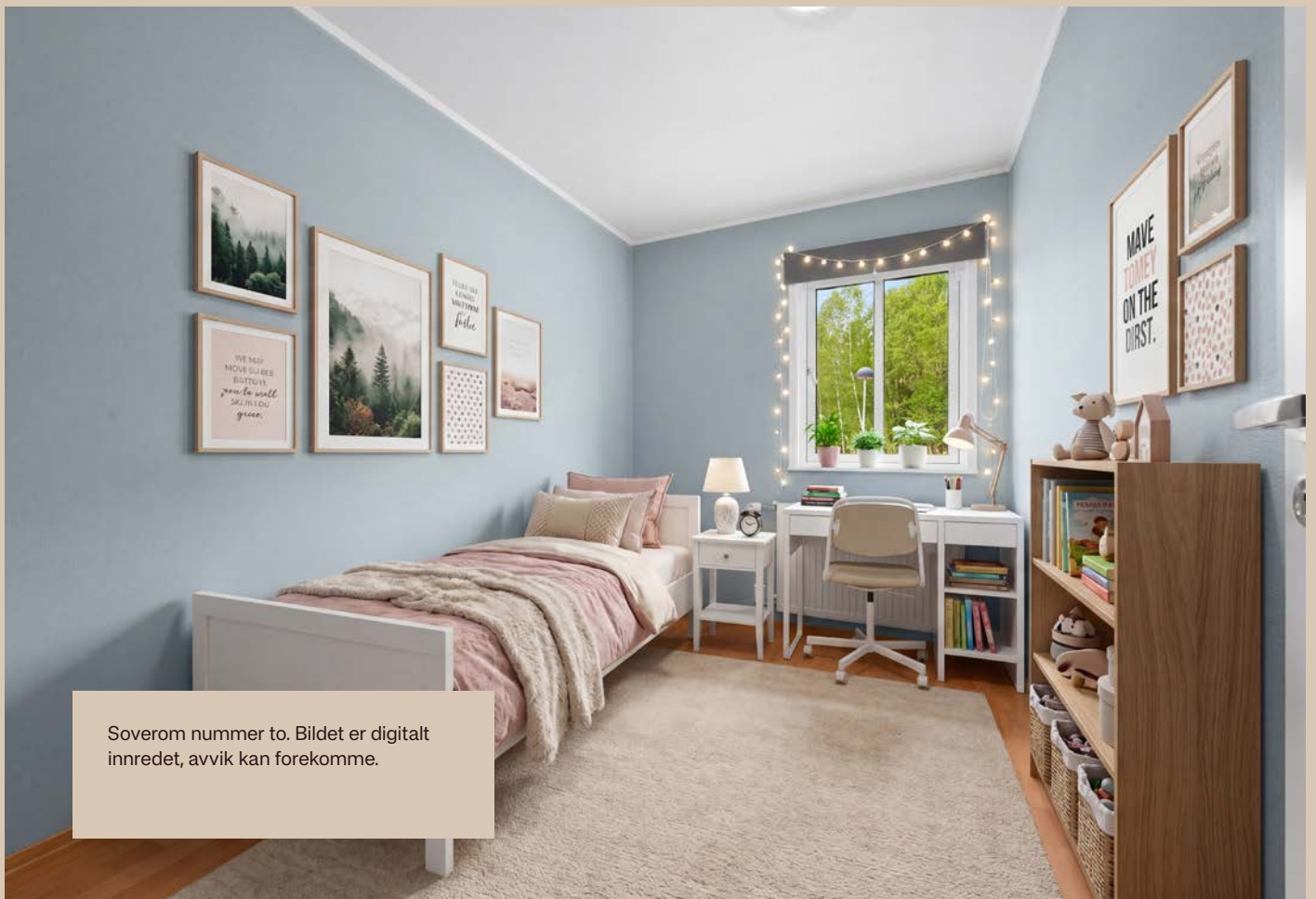
Velkommen til Prestmosvegen 17D!  
Foto: Thor Øyvind Borgersen. Bildet er  
digitalt innredet, avvik kan forekomme.







Boligen har to fine soverom av god størrelse. Bildet er digitalt innredet, avvik kan forekomme.



Soverom nummer to. Bildet er digitalt innredet, avvik kan forekomme.







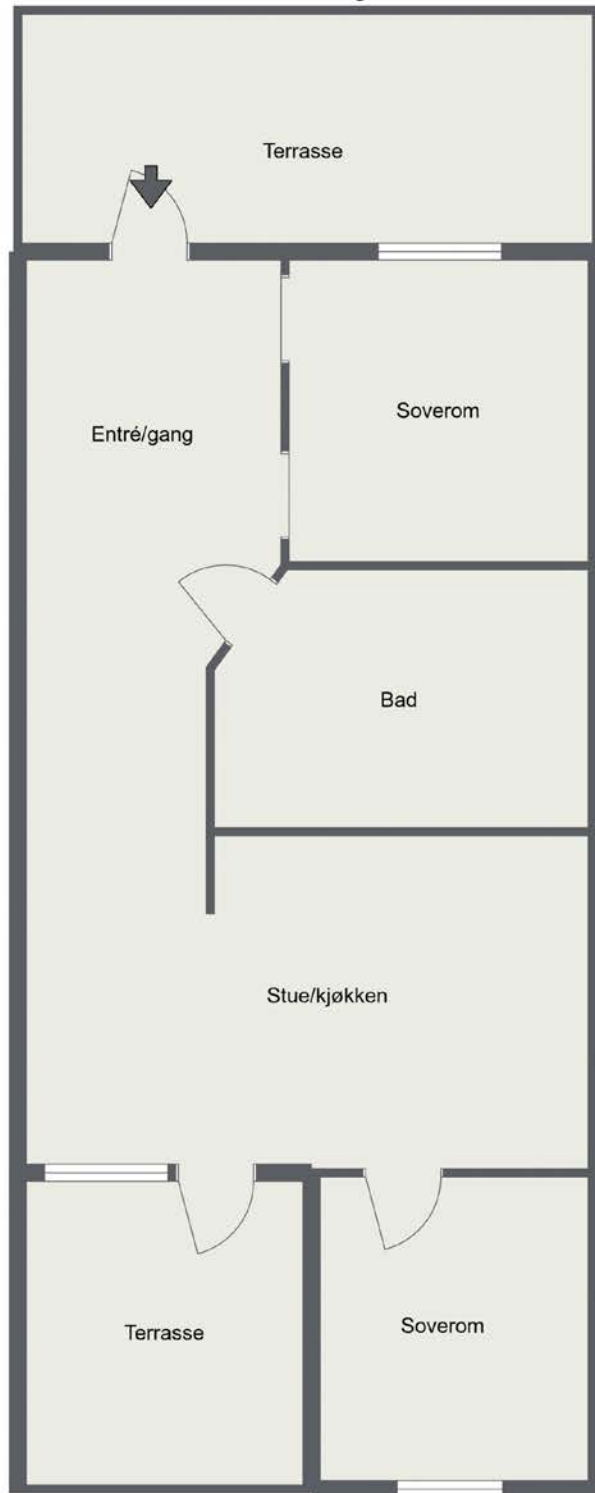




# Plantegning



# 1. Etasje



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

PRESTMOSVEGEN 17D

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 500 000

## Omkostning kjøper

2 500 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

62 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

63 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

77 090 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 563 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 577 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 600 199

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 989,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Avdrag og renter lån, felleskostnader, fjernvarme, tv/bredbånd, renovasjon.

Endring/ økning i felleskostnader må påregnes som følge av generelle prisøkning på tjenester og avgifter samt vedlikehold og påkostninger.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 23 109 pr. 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale gjeld: 604 405,- (andel 12 109)

Boligbanken ASA

Løpetid: 01.01.24-31.12.33

Annuitetslån 7,65% rente

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader kommer strøm, innboforsikring mm. Listen er ikke uttømmende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 45 496 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 644 498 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 577 991 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede

boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv plassering i hjertet av Nannestad, med nærhet til det meste av servicetilbud og hverdagsfasiliteter. Beliggenheten gir deg gangavstand til barnehager, skoler på alle nivåer, butikker, kollektivtilbud og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Dagligvareforretninger ligger i kort gåavstand. Like i nærheten finner du også Nannestad Torg - et lite handelssentrum med blant annet apotek, vinmonopol, blomsterforretning, pizzeria, kafe og Europris. For et enda bredere servicetilbud er Jessheim et naturlig knutepunkt, med Jessheim Storsenter og over 140 butikker, kino, spisesteder og kulturtilbud.

Nærområdet byr på mange fine muligheter for friluftsliv, med både turstier og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere badeplasser og fiskevann. I tillegg ligger både Nannestadhallen, fotballbaner og den moderne svømmehallen med 25-meters basseng, stupetårn og sklie kun en kort spasertur unna. Nannestad videregående skole ligger rett ved idrettsanlegget.

Nannestad er et område i vekst, med stadig utvikling av både boligprosjekter og infrastruktur. Den korte avstanden til Oslo lufthavn Gardermoen gjør området ekstra attraktivt, og det er gode forbindelser videre til både Jessheim, Lillestrøm og Oslo.

Ca. kjøretid til utvalgte steder:  
Gardermoen: ca. 10 minutter

Jessheim sentrum: ca. 18 minutter

Lillestrøm: ca. 35 minutter

Oslo S: ca. 45 minutter

Les mer om kommunen på: [nannestad.kommune.no](http://nannestad.kommune.no)

## Parkering

Det er mulighet for parkering på fellesparkering for sameiene. Eier opplyser at sameiet har felles ladestasjoner.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1156.4 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2008 for svalganghus i tre etasjer med utvendig boder.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 12.06.2008.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> Entréveranda og terrasse.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

# Standard

Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin med tørkefunksjon kan følge. Kjøleskap medfølger ikke. Det hvitevarer følger gis det ingen garanti i forhold til funksjon og levetid på disse.

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

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

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

# Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Ja

Beskrivelse: Mulig fuktskade nederst på dør badrom

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1 tidligere eier lagt gulvflis,byttet dusjhjørne og servant

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei

Er arbeidet byggemeldt?

Nei

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har felles ladestasjoner.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet rekkverk

Arbeid utført av: Usikker

Tilleggskommentar:

Bodd der siden 2018, ingen problemer bortsett ifra at regnfallsdusjen aldri fungert i mitt eie.

## Byggemåte

Flermannsbolig oppført i 2006, leiligheten ligger i 1.etasje.

Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav.

Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

Takstmannens vurdering ved TG2:

### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er fuktmerker både på nedre del av dør og dørlist som er montert nærme

dusjsonen. TG2

Årsak: Fuktmerkene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og vannsprut fra dusjen, kombinert med at dør og dørlist er plassert tett inntil våtsonen. Over tid har dette medført at materialene trekker til seg fukt.

Risiko: Det foreligger risiko for videre fuktbelastning og utvikling av råte eller deformasjon i treverket, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå behov for utskifting av dør og dørlist. Dette kan også redusere badets levetid og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre fuktmerkene og vurdere tiltak for å beskytte dør og dørlist mot videre fuktbelastning. Jevnlig kontroll og rask utbedring av synlige skader bør prioriteres for å forebygge ytterligere skade utført av fagperson.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk, men vinylbelegget er i fra 2006 og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede

levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk og laminatgulv har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Glipper og slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at glippene kan bli større og at slitasjonen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan parkettgulvet miste sin funksjon og estetiske verdi, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp glipper og slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen bør følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

## 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking, og redusert komfort.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater for å bevare rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av baderomsdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på baderomsdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på baderomsdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og baderomsdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hjemmelshaver opplyser om at tropedusjen ikke fungerer i dag. TG2

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

### 6.3 Ventilasjon

Kjøkkenventilatoren var tidligere koblet til ventilasjonen på badet, men nå er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og på badet er det montert en elektrisk baderomsvifte av ukjent årgang. Det er for lite lufting mellom dørterskelen og døren inn til badet. Dette har ført til fuktmerker på nedre del av baderomsdøren TG2.

Årsak: Utilstrekkelig lufting under baderomsdøren gjør at frisklufttilførselen til badet blir begrenset, særlig når døren er lukket. Den elektriske viften får dermed ikke tilstrekkelig luft gjennom rommet, som kan skyldes manglende tilpasning etter endring av ventilasjonsløsningen.

Risiko: Dårlig luftutskifting fører til opphopning av fuktighet, økt risiko for muggvekst og et generelt dårligere innemiljø på badet.

Konsekvens: Fuktmerker på nedre del av baderomsdøren kan utvikle seg til varige skader på dørbildet. Over tid kan dette kreve utskifting eller reparasjon, og det kan oppstå ytterligere fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre luftespalten under baderomsdøren slik at den tilfredsstiller kravet på minimum 10 mm. I tillegg bør funksjonen til den elektriske viften kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Regelmessig oppfølging og vedlikehold av ventilasjonsanlegget av en fagperson.

Se tilstandrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Prestmosvegen 17D, 2030 NANNESTAD

Gnr. 27, bnr. 384, snr. 3  
i Nannestad kommune.

## Selger

Kim Skulterud Aarmo

## Sameie

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Sameiet består av en bygning med til sammen 29 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.384 i Nannestad kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 939 217.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiet har, via Grendelaget vaktmesteravtale med Nannestad Bygdeservice.

Telenor er leverandør av fiber-bredbånd. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget. Private paraboler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 788447961.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 788447961

Husdyr: Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er en plage for andre seksjonseiere/beboere. Ved gjentatt klager på dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret adgang til Sameiet dersom det beviselig er til vesentlig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det må ikke settes ut mat til dyr ute.

Det er dyreeiers plikt å sørge for at hunder og katter ikke benytter lekeplass som do.

Det er dyreeiers ansvar å fjerne ekskrementer på sameiets område umiddelbart.

## Energiklasse

B

## Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovn på badet og vannbåren varme fra radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse nåværende og hensynssoenenavn 'reguleringsplan skal fortsatt gjeldé .

Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 99-19

Navn: Nannestad sykehjem m/tilliggende områder og kommunale bygg

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.1999

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/236/99-19\\_Reguleringsbestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/236/99-19_Reguleringsbestemmelser.pdf)

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 24-03

Navn del av Prestmosvegen med tilliggende gangveg

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 03-07

Navn: Selvaagbygg boligfelt B01

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.05.2004

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/425/03-07\\_regbestemmelser\\_04.05.04.pdf](https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/425/03-07_regbestemmelser_04.05.04.pdf)

Delarealer: Delareal 101 kvm

Formål: Boliger

Delareal: 4 kvm

Formål: Felles parkeringsplass

Felt navn P2

Delareal 961 kvm

Formål Boliger

Felt navn B1

Delareal 63 kvm

Formål Felles avkjørsel

Felt navn V1

Delareal 27 kvm

Formål Felles lekeareal

Felt navn L1

Eiendommen ligger i et område under marin grense og i et område med stor til svært stor sannsynlighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3238/27/384/3:

15.11.2005 - Dokumentnr: 171224 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om fjernvarme

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:384

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2005 - Dokumentnr: 171224 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:384

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563131 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/1360

01.01.2020 - Dokumentnr: 1613897 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:384 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 238777 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:384 Snr:3

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

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

## Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via privat stikkledning. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

## Utleie

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

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort og overtas slik den fremstår på visning. Kjølenskap fjernes.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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

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

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår

personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 27 950,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 9 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 56 045,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

## Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

20.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

PRESTMOSVEGEN 17D

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260128	
Selger 1 navn	
Kim Skulterud Aarmo	
Gateadresse	
Prestmosvegen 17D	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.	93360494

Document reference: 04260128

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mulig fuktskade nederst på dør baderom

Initialer selger: KSA

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

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

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

## Tilleggskommentar

Bod der siden 2018, ingen problemer bortsett ifra at regnfallsdusjen aldri fungert i mitt eie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

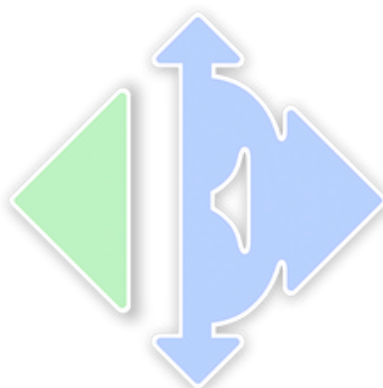
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Aarmo	9359c74fd9b6775cf4c4b 37cba21be27f96d0757	29.04.2026 21:34:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260128

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

Leilighet  
Prestmosvegen 17 D  
2030 Nannestad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 05/05/2026

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Kim Skulterud Aarmo
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	Felleseie tomt 1 156 m <sup>2</sup>
Kommune:	3238 NANNESTAD

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kim Skulterud Aarmo
Befaringsdato:	30.04.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Flermannsbolig oppført i 2006, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Prestmosvegen 17 Boligsameie

Organisasjonsnr: 990939217

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 05.05.2026

- Byggetegninger fra byggeår

- Egenerklæringsskjema 29.04.2026

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

Vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Gulv: Laminat og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver har ikke opplyst om noen vesentlige endringer i hjemmelshavers eiertid.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 989.- pr. mnd.

Herav:

- Avdrag Lån kr 191.-

- Felleskostnader kr 3 278.-

- Fjernvarme kr 946.-

- Renter Lån kr 136.-

- TV/Bredbånd kr 438.-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

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

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	53	4		16
SUM BYGNING	53	4	0	16
SUM BRA	57			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

53 m2.  
 1.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

**BRA-e:**

4 m2.  
 1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp i tabellen over.

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>.

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

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

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 57 m<sup>2</sup>.

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

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 16 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har veggdeling/hjørner som vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod på 4 m<sup>2</sup> i felles bodanlegg med utvendig inngang.

1 stk biloppstillingsplass på eiet tomt.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

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

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

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

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

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

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

---

### **ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten varmes opp med panelovn på badet og vannbåren varme fra radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg.

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kim Skulterud Aarmo

---

## **BYGGMESTER:**

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

---

05/05/2026



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2006 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Takhengt panelovn
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Elektrisks baderomsvifte

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er fuktmerker både på nedre del av dør og dørlist som er montert nærme dusjsonen. TG2

Årsak: Fuktmerkene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og vannsprut fra dusjen, kombinert med at dør og dørlist er plassert tett inntil våtsonen. Over tid har dette medført at materialene trekker til seg fukt.

Risiko: Det foreligger risiko for videre fuktbelastning og utvikling av råte eller deformasjon i treverket, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå behov for utskifting av dør og dørlist. Dette kan også redusere badets levetid og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre fuktmerkene og vurdere tiltak for å beskytte dør og dørlist mot videre fuktbelastning. Jevnlig kontroll og rask utbedring av synlige skader bør prioriteres for å forebygge ytterligere skade utført av fagperson.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.


**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Vinylbelegg med fliser fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk, men vinylbelegget er i fra 2006 og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

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



#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad for å måle fuktinnhold i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag). TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 20 år.

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

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



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.  
Tak/himling: Malt gips.  
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med sortmalte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Brannslange under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ut

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

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

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

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk og laminatgulv har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Glipper og slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at glippene kan bli større og at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan parkettgulvet miste sin funksjon og estetiske verdi, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp glipper og slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen bør følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

---

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 6 - 10 år.



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking, og redusert komfort.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater for å bevare rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2005/2006.

Ytterdør med glassfelt og malt treramme med katteluke produsert fra 2005/2006. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2005/2006.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

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

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

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av badersdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på badersdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på badersdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og badersdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréveranda på 9 m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Terrasse på 7 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

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

Terrassebordene har mange tørrsprekker, grønske og en liten skade på ett bord i inngangspartiet, og trenger vask og behandling.

Årsak: Tørrsprekkene og grønske skyldes hovedsakelig manglende vedlikehold og behandling, kombinert med eksponering for vær og fuktighet over tid. Skaden ved inngangspartiet kan ha oppstått på grunn av punktbelastning eller slitasje.

Risiko: Ubehandlet treverk har forhøyet risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske holder på fuktighet og kan fremskynde råteprosesser, mens små skader kan utvikle seg til større problemer dersom de ikke utbedres.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan terrassebordene måtte byttes ut på grunn av råte eller skader. Dette vil redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen, fjerne grønske og behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Skaden på bordet bør utbedres, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på kjøkkenvegg bak kjøleskapet
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskapet
- Opplegg for vaskemaskin på bad

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

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Hjemmelshaver opplyser om at tropedusjen ikke fungerer i dag. TG2

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at det kun ble inspisert i ett av rørstokkskapene, da hjemmelshaver ikke hadde nøkler til det andre skapet på befaringsdagen. TGIU

Årsak: Manglende tilgang til rørstokkskap skyldes at hjemmelshaver ikke hadde nøkler tilgjengelig under befaringen.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at skjulte feil eller lekkasjer i det ikke inspiserte skapet ikke blir oppdaget, noe som kan føre til uforutsette problemer dersom det oppstår skader.

Konsekvens: Manglende inspeksjon kan medføre at eventuelle skader eller lekkasjer forblir uoppdaget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ny inspeksjon av rørstokkskapet av en fagperson når tilgang er mulig.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

## 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue, kjøkkenventilator med avtrekk ut og elektrisk baderomsvifte på badet.

Kjøkkenventilatoren var tidligere koblet til ventilasjonen på badet, men nå er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og på badet er det montert en elektrisk baderomsvifte av ukjent årgang. Det er for lite lufting mellom dørterskelen og døren inn til badet. Dette har ført til fuktmerker på nedre del av baderomsdøren TG2.

Årsak: Utilstrekkelig lufting under baderomsdøren gjør at frisklufttilførselen til badet blir begrenset, særlig når døren er lukket. Den elektriske viften får dermed ikke tilstrekkelig luft gjennom rommet, som kan skyldes manglende tilpasning etter endring av ventilasjonsløsningen.

Risiko: Dårlig luftutskifting fører til opphopning av fuktighet, økt risiko for muggvekst og et generelt dårligere innemiljø på badet.

Konsekvens: Fuktmerker på nedre del av baderomsdøren kan utvikle seg til varige skader på dørbladet. Over tid kan dette kreve utskifting eller reparasjon, og det kan oppstå ytterligere fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre luftespalten under baderomsdøren slik at den tilfredsstillende kravet på minimum 10 mm. I tillegg bør funksjonen til den elektriske viften kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Regelmessig oppfølging og vedlikehold av ventilasjonsanlegget av en fagperson.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-tilsyn.

Årsak: Manglende samsvarserklæring skyldes at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i hjemmelshavers eiertid, og tidligere erklæring ble ikke overlevert ved kjøp. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll, da det ikke har vært el-tilsyn mens hjemmelshaver har eid boligen.

Risiko: Fravær av både samsvarserklæring og dokumentasjon på el-kontroll kan gi økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ved installasjonen ikke er avdekket. Sikkerheten kan derfor være vanskelig å dokumentere.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utvidet el-kontroll og eventuell utbedring dersom avvik oppdages, for å sikre at installasjonen oppfylder gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon, slik at boligens elektriske anlegg kan bekreftes å være i forskriftsmessig og trygg stand.

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

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

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

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

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

©msr.no



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

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

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

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Bodd der siden 2018 uten problemer, bortsett fra at regnfallsdusjen aldri har fungert mens jeg har eid den
- Sameiet har felles ladestasjoner
- 1 tidligere eier lagt gulvflis, og byttet dusjhjørne og servant
- Mulig fuktskade nederst på dør baderom

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er fuktmerker både på nedre del av dør og dørlist som er montert nærme dusjonen. TG2

Årsak: Fuktmerkene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og vannsprut fra dusjen, kombinert med at dør og dørlist er plassert tett inntil våtsonen. Over tid har dette medført at materialene trekker til seg fukt.

Risiko: Det foreligger risiko for videre fuktbelastning og utvikling av råte eller deformasjon i treverket, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå behov for utskifting av dør og dørlist. Dette kan også redusere badets levetid og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre fuktmerkene og vurdere tiltak for å beskytte dør og dørlist mot videre fuktbelastning. Jevnlig kontroll og rask utbedring av synlige skader bør prioriteres for å forebygge ytterligere skade utført av fagperson.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk, men vinylbelegget er i fra 2006 og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk og laminatgulv har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Glipper og slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at glippene kan bli større og at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan parkettgulvet miste sin funksjon og estetiske verdi, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp glipper og slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen bør følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

#### 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking, og redusert komfort.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater for å bevare rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av baderomsdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på baderomsdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på baderomsdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og baderomsdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hjemmelshaver opplyser om at tropedusjen ikke fungerer i dag. TG2

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### 6.3 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenventilatoren var tidligere koblet til ventilasjonen på badet, men nå er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og på badet er det montert en elektrisk baderomsvifte av ukjent årgang. Det er for lite lufting mellom dørterskelen og døren inn til badet. Dette har ført til fuktmerker på nedre del av baderomsdøren TG2. Årsak: Utilstrekkelig lufting under baderomsdøren gjør at frisklufttilførselen til badet blir begrenset, særlig når døren er lukket. Den elektriske viften får dermed ikke tilstrekkelig luft gjennom rommet, som kan skyldes manglende tilpasning etter endring av ventilasjonsløsningen.

Risiko: Dårlig luftutskifting fører til opphopning av fuktighet, økt risiko for muggvekst og et generelt dårligere innemiljø på badet.

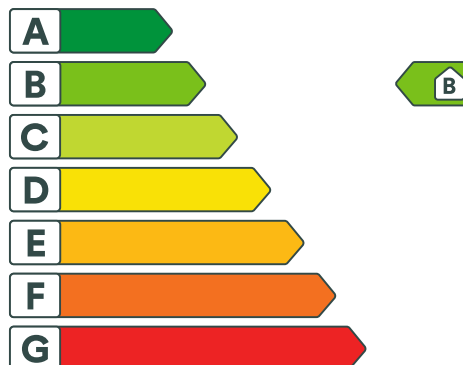
Konsekvens: Fuktmerker på nedre del av baderomsdøren kan utvikle seg til varige skader på dørbladet. Over tid kan dette kreve utskifting eller reparasjon, og det kan oppstå ytterligere fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre luftespalten under baderomsdøren slik at den tilfredsstiller kravet på minimum 10 mm. I tillegg bør funksjonen til den elektriske viften kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Regelmessig oppfølging og vedlikehold av ventilasjonsanlegget av en fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Adresse <b>Prestmosvegen 17D, 2030 NANNESTAD</b>	
Dato for energimerking <b>20.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-298301</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>24695735</b>
Gårdsnummer <b>27</b>	Bruksnummer <b>384</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>53,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**102,89 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**119,07 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 380 kWh**



## Prestmosvegen 17D, 2030 NANNESTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Prestmosvegen 17D, 2030 NANNESTAD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



### **Om grunnlaget for energimerket**

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

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



### **Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr: 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.04.26  
Vår ref.: 4129 / 3  
Meglerns ref.: 04260128

## Boligopplysninger

**Seksjon** 3  
**Boligselskap** 4129 Prestmosvegen 17 Boligsameie  
**Adresse** Prestmosvegen 17 D, 2030 NANNESTAD  
**Eier(e)** Kim Aarmo

**Bolignr**  
**Etasje** 1.etg  
**Oppr.ant.rom** 0  
**Bygningstype**

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.04.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Avdrag Lån	191	191	191	191	191	191
Felleskostnader	3 278	3 278	3 278	3 278	3 278	3 278
Fjernvarme	946	946	946	946	946	946
Renter Lån	136	136	136	136	136	136
TV/Bredbånd	438	438	438	438	438	438
<b>Total</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,65%	12	604 405	23 109	01.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				31.12.33

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,65%	12	604 405	01.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			31.12.33

## Selskap og eiendom

**Selskap** 4129 Prestmosvegen 17 Boligsameie (orgnr. 990939217)  
**Antall enheter** 29  
**Styrets e-post** prestmosvegen17@borimail.no  
**Styreleder** Franck Martin Hansen (41906729)  
**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 78447961)  
**Festet tomt** Nei  
**Gnr/Bnr** 27/384  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** Ingen  
**Styregodkjenning** Nei

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 23 860,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 526,00
<b>Formue</b>	kr 45 496,00	<b>Utgifter</b>	kr 1 883,00

## Merknader

Forretningsfører har ingen oversikt over parkeringsordninger som sameiet måtte ha.

Sameiet har tatt opp lån i Boligbanken 9666 01 59506 fra september 2023.

Dyrehold: Se husordensreglene § 11

Vaktmestertjeneste: Sameiet har, via Grendelaget, avtale med Nannestad Bygdeservice.

Tv/bredbånd: Telenor er leverandør av fiber-bredbånd. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.

Fjernvarme: Sameiet får biovarme levert fra Statskraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter.

Tv/bredbånd: Telenor er leverandør av fiber-bredbånd. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.



NANNESTAD KOMMUNE

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni  
1985 § 99 nr. 1

		<b>Vår ref. : STEINL/2006/571-6</b>	
<b>Ansvarlig søker (navn,adresse):</b> Selvaagbygg a/s Postboks 544 Økern  0512 Oslo		<b>Tiltakshaver (navn, adresse):</b> Selvaagbygg a/s Postboks 544 Økern	
<b>Ferdigattest er gitt for: Oslo</b>			
<b>Eiendom/adresse:</b> Prestmosvegen 17 – 2030 Nannesta		<b>Gnr./ Bnr./ Festenr.:</b> 27/384	
<b>Spesifikasjon:</b>			
<b>Tiltakets/byggets art:</b> Svalganghus i tre etasjer med utvendig boder.			
<b>Vedtaket fattet av:</b> BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		<b>Vedtaket dato:</b> 12.06.2008	<b>Saksnr.</b> 2006/571
<b>Dato sluttkontroll 02.06.2008</b>	Kontrollansvarlig Carl Olav Staff v/Selvaagbygg a/s.		
<b>MERKNADER</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
<b>Underskrift</b>			
<b>Sted:</b>  Nannestad	<b>Dato:</b>  12.06.2008	<b>Stempel/underskrift</b>  Steinar Låveg fagansvarlig byggesak	
<b>Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter</b>			







# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Prestmosvegen 17D, 2030 NANNESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 156 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 156 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	99-19
<b>Navn</b>	Nannestad sykehjem m/tilliggende områder og kommunale bygg
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.06.1999
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/236/99-19_Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/236/99-19_Reguleringsbestemmelser.pdf</a>

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	24-03
<b>Navn</b>	del av Prestmosvegen med tilliggende gangveg
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	03-07						
<b>Navn</b>	Selvaagbygg boligfelt B01						
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	04.05.2004						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/425/03-07_regbestemmelser_04.05.04.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/425/03-07_regbestemmelser_04.05.04.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>101 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	101 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger		
<b>Delareal</b>	101 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boliger						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>P2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass	<b>Felt navn</b>	P2
<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass						
<b>Felt navn</b>	P2						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>961 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>B1</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	961 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Felt navn</b>	B1
<b>Delareal</b>	961 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boliger						
<b>Felt navn</b>	B1						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>63 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>V1</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	63 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel	<b>Felt navn</b>	V1
<b>Delareal</b>	63 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel						
<b>Felt navn</b>	V1						

---

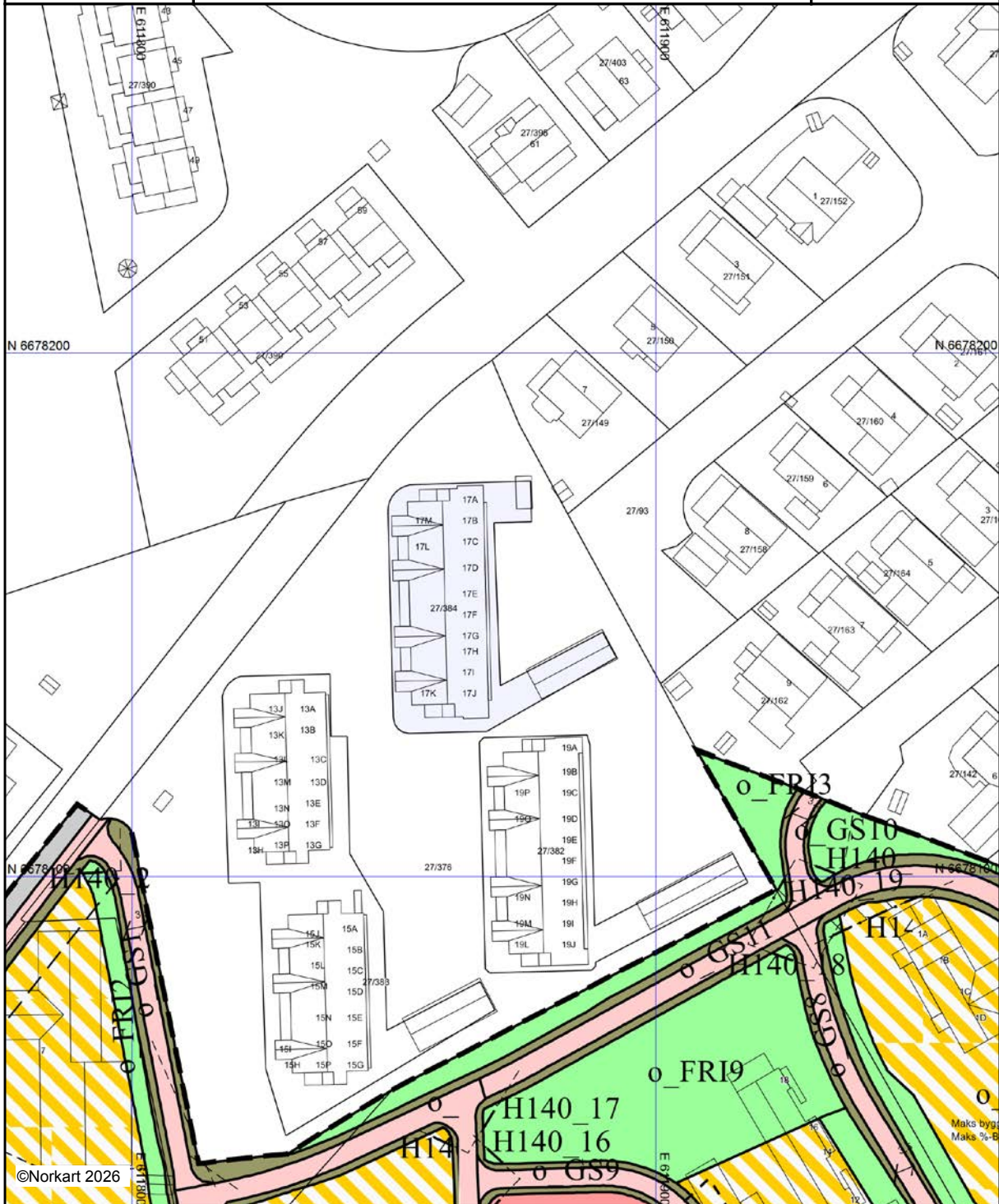
**Delareal** 27 m<sup>2</sup>  
**Formål** Felles lekeareal  
**Feltnavn** L1



# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/384/0/3  
 Adresse: Prestmosvegen 17D  
 Utskriftsdato: 27.04.2026  
 Målestokk: 1:1000

Nannestad kommune



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Helse-/omsorgsinstitusjon
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

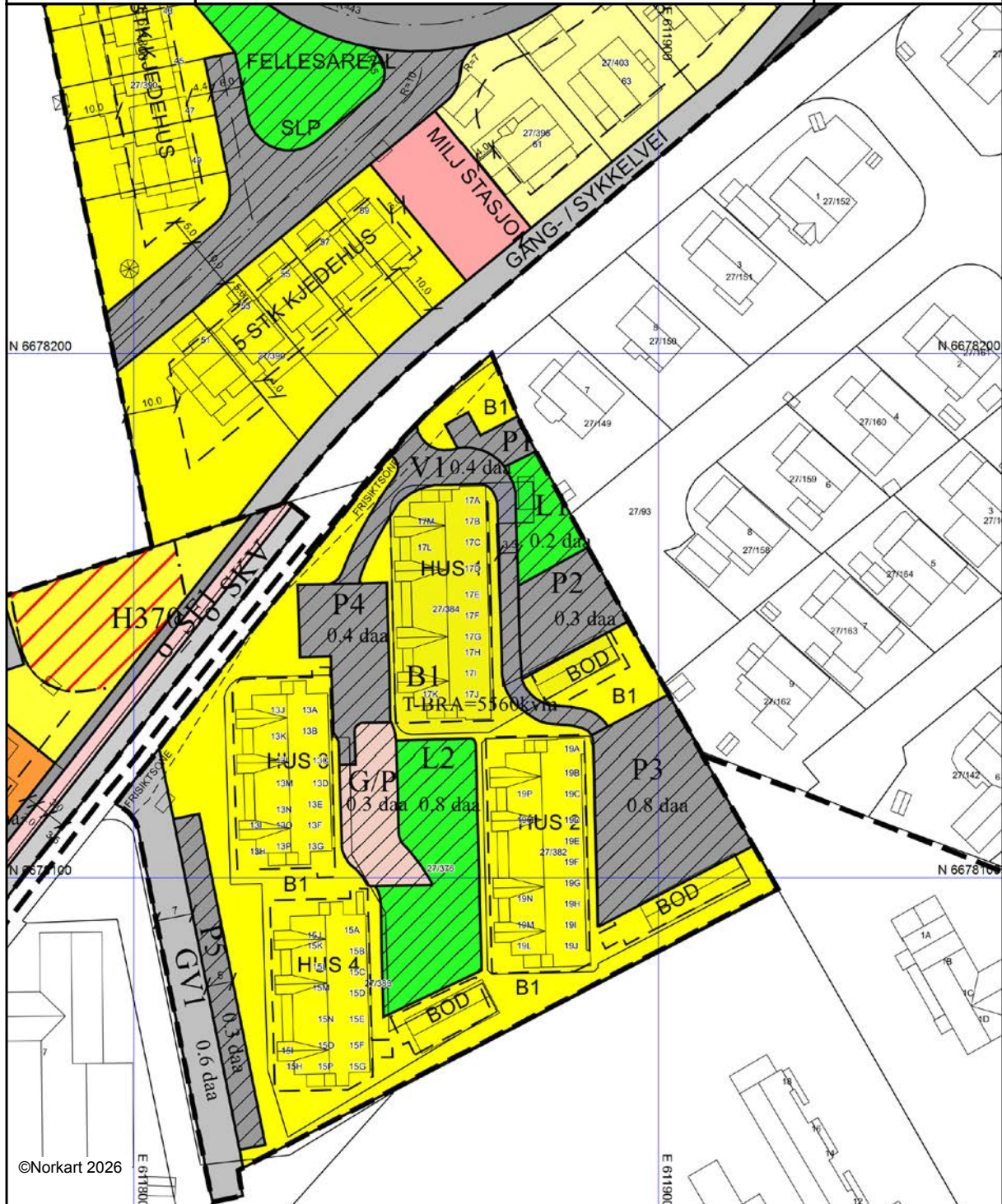


# Reguleringsplankart

Eiendom: 27/384/0/3  
 Adresse: Prestmosvegen 17D  
 Dato: 27.04.2026  
 Målestokk: 1:1000

Nannestad kommune

N  
  
 UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomt
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Fjernvarmeanlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PRESTMOSVEGEN 17 BOLIGSAMEIE  
(org.nr 990 939 217)

Vedtatt på stiftelsesmøte 29. november 2006  
Endret på ordinære årsmøter (sameiermøter) 3.4.2014, 19.4.2017, 23.4.2018,  
29.4.2019, 7.5.2020, 28.4.22 og 11.4.24.

**§ 1**

**Navn, forretningskontor og formål**

Boligsameiets navn er Prestmosvegen 17 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 27, bnr. 384 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 29 boligseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 16.11.2006.

**§ 2**

**Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av Årsmøtet eller Styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**§ 3**

**Felleskostnader**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§ 4****Vedlikehold**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar, dog slik at seksjonseier har ansvar for maling og vedlikehold, samt utskifting av gulv/platting.

Styret kan også pålegge seksjonseierne å male/olje rekkverk med gjerder og på sine utearealer, samt vedlikehold av disse. Maling skal gjennomføres med de fargekoder som Sameiet bestemmer. Dersom en sameier ikke gjennomfører pålagt maling eller vedlikehold, kan Sameiet utføre dette på sameierens kostnad. Den eier som har bruksrett til balkong/terrasse har ansvaret for vedlikeholdet av den indre bruksflate av denne. Kostnaden med slikt vedlikehold er særutgift for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongen/terrassens funksjon som bruksareal for eieren, dette gjelder bla vegger, gulv og rekkverk.

Sameiet har kun ansvar for det ytre vedlikehold av balkonger/terrasser, dog slik at sameiet kan beslutte at også de innvendige veggflatene skal males/utbedres samtidig med at Sameiet maler de ytre veggflatene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonene i 1. etg. må sørge for at gresset innenfor sin seksjon til enhver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/treverk/terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.

**§ 5****Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6****Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Meldingen må inneholde navn, person/foretaksnummer, postadresse, telefonopplysninger og epostadresse. Dersom seksjonen leies ut plikter seksjonseieren å gi Sameiets styre og forretningsfører informasjon om dette, inklusive kontaktopplysninger om leietaker.

**§ 7****Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av Årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under Styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan godkjenne at seksjonseiere får benytte Sameiets forsikring i forbindelse med skade på en den enkeltes seksjon. Den enkelte seksjonseier er da forpliktet til å betale egenandelen. Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold, uaktsomhet eller skjødslesløshet fra seksjonseier/dennes leietaker, kan Sameiet kreve hele skaden dekket av den enkelt seksjonseier.

## **§ 9**

### **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 10**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 11**

### **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av Styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

## **§ 12**

### **Om årsmøtet**

Ved avstemninger har hver seksjonseier 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på Årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 13**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 14**

### **Mislighold**

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

## **§ 15**

### **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets Styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## § 16

### **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal Styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse.

## § 17

### **Endringer av vedtektene**

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

## § 18

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 19

### **Særskilte bestemmelser om disponering av boder, fellesareal og biloppstillingsplasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Den enkelte seksjonseiers boder i bodbygget forsynt med strøm fra fellesmåler:

Det elektriske anlegget er kun beregnet til belysningsformål. Derfor innskjerpes dette og all elforsyning til elektriske apparater må senes opphøre pr 31.10.2022.

Sameiet er forpliktet til deltakelse i Prestmosvegen Grendelag for ivaretagelse av felles utearealer og tekniske anlegg på gnr 27 og bnr 376 (gjenværende restareal av opprinnelig hovedbøl).

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

Biloppstillingsplassene på Prestmosvegen Grendelags område disponeres i fellesskap av hjemmelshavere i de tre sameiene som er tilsluttet Grendelaget. Styret i Grendelaget fastsetter de nærmere reglene om bruken av plassene.

**§ 20**  
**Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

**Prestmosvegen 17 Boligsameie**  
**Vedlegg til vedtekter**  
**Eierbrøker - tilleggsareal**

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal m2	Biloppstillingsplass
1	Bolig	29		
2	Bolig	29		
3	Bolig	52		
4	Bolig	46		
5	Bolig	46		
6	Bolig	46		
7	Bolig	52		
8	Bolig	52		
9	Bolig	29		
10	Bolig	29		
11	Bolig	22		
12	Bolig	29		
13	Bolig	52		
14	Bolig	52		
15	Bolig	52		
16	Bolig	68		
17	Bolig	69		
18	Bolig	52		
19	Bolig	52		
20	Bolig	52		
21	Bolig	52		
22	Bolig	52		
23	Bolig	52		
24	Bolig	46		
25	Bolig	46		
26	Bolig	46		
27	Bolig	52		
28	Bolig	52		
29	Bolig	52		
<b>Sum</b>		<b>1360</b>		
<b>Eierbrøk nevner</b>		<b>1360</b>		

Husordensregler for Prestmosvegen 17 Boligsameie – vedtatt 29.4.15 endret 19.4.17.

### **§ 1. Formålet med husordensreglene**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Hovedregelen er enkel – man skal ta hensyn til sine naboer, slik at det skapes et trivelig bomiljø i Prestmosvegen 17 Boligsameie.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner fra styret blir overholdt av husstanden, fremleietaker og andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved fremleie skal seksjonseier sørge for at fremleietaker får et eksemplar av husordensreglene.

Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker får husordensreglene og blir gjort kjent med disse, om nødvendig gjennom oversettelse til et språk leietakeren forstår.

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annen aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende aktivitet unngås.

Det skal være ro i sameiet i perioden fra kl 23.00 til kl 07.00. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs eller ute på svalgangen.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Det må ikke hensettes gjenstander i fellesarealene ei heller pyntegjenstander som blomsterpotter, blomsterurner eller lykter. Dørmatter tillatt. Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å sette/låse sykler til lyktestolper, under eller ved trapper. Barnevogner kan plasseres i gangområdene dersom dette kan skje uten å være til hinder for fri ferdsel. Styret kan besørge fjerning av gjenstander hensatt i fellesarealene i strid med regelverket.

Farlig materiale (for eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser) og materiale som medfører fare for skade eller ulempe for omgivelsene (for eksempel avgir sterk lukt eller kan tiltrekke seg skadedyr) må ikke oppbevares i fellesarealene (trappehusene) eller på svalgangene.

Det må utvises forsiktighet når gjenstander bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Kullgrill og engangsgriller tillates ikke brukt i bygget, på grunn av røykplage og brannsikkerhet.

#### **§ 4. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommens trapper og fellesareal er forbudt.

Alt avfall skal pakkes og kastes etter den til en hver tid gjeldene instruks fra renovasjonsselskap.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### **§ 5. Postkasseskilt**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkassene skal merkes med skilt fra postens skiltbutikk eller tilsvarende.

Merking med ”nei takk til reklame” er tillatt.

#### **§ 6. Fasade og balkonger**

Markiser kan monteres, forutsatt at man følger sameiets faste standard, både når det gjelder utførelse og farge. Styret kan gi orientering om godkjente farger.

Det er ikke tillatt å foreta innredninger eller endringer av fasade eller balkong uten styrets/sameiets forutgående godkjennelse.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innsiden på balkongene. Det kan brukes gassgrill og elektrisk grill på balkongene.

Kullgrill og engangsgriller tillates ikke brukt, på grunn av røykplage og brannsikkerhet.

Alle seksjonseiere i 1. etg plikter å holde plenen klippet og vedlikeholdt. Om ønskelig kan disse seksjonseierne legge heller på plenens areal. Styret kan gi orientering om godkjente heller.

#### **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

### **§ 8. Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

#### **Parabolantenne er ikke tillatt.**

### **§ 9. Energisparing**

Bruk vann og varme fornuftig. Ikke la vannet stå å renne lenger enn nødvendig og skru ned varmen i rom som ikke blir brukt mye. Vi betaler for vannet og for varmen/varmtvannet. Ufornuftig bruk fører også til økte felleskostnader.

### **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsredskap (vannslange eller brannslukningsapparat) og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Seksjonseier plikter å undersøke rutiner for rømming m.m. i tilfelle brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann.

### **§ 11. Dyrehold**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er en plage for andre seksjonseiere/beboere. Ved gjentatt klager på dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret adgang til Sameiet dersom det beviselig er til vesentlig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det må ikke settes ut mat til dyr ute.

Det er dyreeieres plikt å sørge for at hunder og katter ikke benytter lekeplass som do.

Det er dyreeiers ansvar å fjerne ekskrementer på sameiets område umiddelbart.

### **§ 12. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameierforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre sanksjoner som tvangsfravikelse og tvangssalg av seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

### **§ 13. Erstatningsansvar**

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for brudd på husordensreglene begått av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres sameiets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

### **§ 14. Vedtakelse og endring av husordensreglene**

Husordensreglene vedtas og endres av sameiermøtet, med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

**Årsmøte i Prestmosvegen 17 Boligsameie avholdes mandag 19. mai kl. 18.45 på Preståsen Skole.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en seksjonseier til å signere protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 300 068 til konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

Styreonorar, forslag om kr 72 000 eks arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV REVISOR**

- A) SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av et styremedlem for 2 år.

**Nannestad 26.4.2025**  
**Styret i Prestmosvegen 17 Boligsameie**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

**Seksjonseier bekrefter sin deltagelse oppmøtelisten, eller ved innlevering av fullmakt.**

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 11.4.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret:</b>		<b>Valgt:</b>
Styreleder :	Franck Martin Hansen	2024-2026
Styremedlem :	Kim Aarmo	2024-2025
Varamedlem :	Roger Mortensen	2024-2026
Varamedlem :	Birgitte Thomsen	2024-2026

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### **Eiendommen:**

Sameiet består av en bygning med til sammen 29 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.384 i Nannestad kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer **990 939 217**. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### **Forretningsførsel og revisjon:**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### **Vaktmestertjeneste:**

Sameiet har, via Grendelaget vaktmesteravtale med Nannestad Bygdeservice.

#### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Sameiet har, delvis gjennom Grendelaget, avtale om årlig tilsyn med hensyn til brannvern, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**Tv/bredbånd**

Telenor er leverandør av fiber-bredbånd. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.

Private parabol og antenner er ifølge sameienens vedtekter ikke tillatt.

**Fjernvarme**

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter.

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 788447961.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2024 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 9 518 for 2023.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.**

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

**Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID**

Styret har i perioden 2024/25 iverksatt de siste malearbeidene i P 17. Aktuelle beboere har fått utdelt maling og maling av gjerder har blitt utført. Styret bestående av Sven Roger, Kim Aarmo og Martin Hansen har utført malerarbeid av bodtrappen.

Styret har også fulgt opp avvik i noen seksjoner ifm brannvernsrunden utført av norsk brannvern i 2024.

Styret har medvirket i Grendelaget for å få på plass en ny internett og tv avtale når bindingstiden utløper, dette skal være en mer fleksibel og billigere avtale.

Styret har også medvirket til på sikt å få på plass en vedlikeholdsplan når budsjettet tillater dette, har også medvirket til å få på plass en bedre avtale med en annen aktør innen brannvern, noe styret fortsatt kikker på.  
Styret har også i denne perioden fulgt opp forsøpling ved avfallsbrønnene. Et skilt har blitt satt opp, noe som har hjulpet noe.  
Styret har arrangert et styremøte igjennom sesongen.

#### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.  
Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 1 672 840. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 1 330 904.  
Dette er 148 796 mindre enn budsjettert, og skyldes i hovedsak mindre gjennomført vedlikehold, lavere offentlige avgifter og lavere utgifter til fjernvarme.

Resultatet av driften året 2024 viser et årsresultat på kr 148 880. Sameiets arbeidskapital er kr. 886 088, sameiets lån kr. 678 774.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

#### **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.  
Innbetaling til Tv/bredbånd er øket til 610,- pr. mnd. fra 1.1.25, etter melding fra Telenor.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 58 225.

#### **Strøm/Biovarme:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker.  
Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisen.  
Styret lagt inn samme beløp som budsjettert for 2024.

#### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på 8,9%.  
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap.

#### **Kommunale avgifter:**

Renovasjonsavgiften økes med 7% i 2025.  
Vann og avløpsavgift som betales via Grendelaget øker med 34%.

#### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

**Styret i Prestmosvegen 17 Boligsameie**

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 672 840	1 578 282	1 672 800	1 677 000
Annen driftsinntekt		0	100 004	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 672 840</b>	<b>1 678 286</b>	<b>1 672 800</b>	<b>1 677 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	82 152	82 152	82 200	82 200
Konsulenttjenester	3	92 822	96 629	90 800	95 100
Rep og vedlikehold	4	15 444	880 889	61 000	61 000
Forsikringer		101 791	86 309	93 600	105 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		131 664	101 286	175 600	151 400
Energi og fyring		268 084	289 048	331 000	331 000
Kabel-TV og telefoni		208 104	184 092	208 900	212 300
Kostnader til fellessameier		426 580	406 264	426 600	426 600
Andre driftskostnader	5	4 263	5 044	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 330 904</b>	<b>2 131 713</b>	<b>1 479 700</b>	<b>1 475 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>341 937</b>	<b>-453 427</b>	<b>193 100</b>	<b>202 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		12 089	10 195	7 500	7 500
Finanskostnad		53 958	22 445	54 000	50 200
<b>Sum finansposter</b>		<b>-41 869</b>	<b>-12 250</b>	<b>-46 500</b>	<b>-42 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>300 068</b>	<b>-465 677</b>	<b>146 600</b>	<b>159 300</b>
Overført til annen egenkapital	7	207 314	-372 922	0	0
Overført udekket tap	7	92 755	-92 755	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>300 068</b>	<b>-465 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Variige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		104 167	0
Kundefordringer	6	15 797	24 568
Andre fordringer	6	62 200	41 236
Bankinnskudd, kasse o.l.		725 304	607 187
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>907 468</b>	<b>672 991</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 468</b>	<b>672 991</b>

## Balanse 31.12.2024

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	207 314	0
Udekket tap	7	0	-92 755
<b>Sum egenkapital</b>		<b>207 314</b>	<b>-92 755</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	678 774	729 366
Sum langsiktig gjeld		678 774	729 366
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	531
Annen kortsiktig gjeld	9	21 380	35 848
Sum kortsiktig gjeld		21 380	36 379
<b>Sum gjeld</b>		<b>700 155</b>	<b>765 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 468</b>	<b>672 991</b>

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Franck Martin Hansen  
Styrets leder

Roger Mortensen  
Styremedlem

Kim Aarmo  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 028 744	1 028 736	1 028 700	1 028 700
Stipulerte renter	53 922	15 000	53 950	53 950
Stipulerte avdrag	50 592	18 966	50 550	50 550
Kabel TV/bredbånd	208 104	184 092	208 100	212 300
Fjernvarme	331 478	331 488	331 500	331 500
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 672 840</b>	<b>1 578 282</b>	<b>1 672 800</b>	<b>1 677 000</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	72 000	72 000	72 000	72 000
Arbeidsgiveravgift	10 152	10 152	10 200	10 200
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>82 152</b>	<b>82 152</b>	<b>82 200</b>	<b>82 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.  
Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 125	11 000	11 400	12 000
Forretningsførerhonorar	75 497	72 135	75 400	79 100
Andre forvaltningstjenester	6 200	13 494	4 000	4 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>92 822</b>	<b>96 629</b>	<b>90 800</b>	<b>95 100</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	4 913	874 198	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	10 531	6 691	11 000	11 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>15 444</b>	<b>880 889</b>	<b>61 000</b>	<b>61 000</b>

### Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annet driftsmateriale	0	0	4 000	5 000
Lisenser/software	0	2 682	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	2 013	0	2 000	2 000
Øredifferanser	-150	-38	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 263</b>	<b>5 044</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

#### Note 6 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Kundefordringer</b>	<b>15 797</b>	<b>24 568</b>
Andre kortsiktige fordringer	62 200	41 236
<b>Andre fordringer</b>	<b>62 200</b>	<b>41 236</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>77 997</b>	<b>65 804</b>

Andre kortsiktige fordringer er til gode fjernvarmeavregning 2024 fra Prestmosvegen Grendelag.

#### Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-92 755	372 922
Tilført til/fra EK fra årets resultat	300 068	-465 677
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>207 314</b>	<b>-92 755</b>
Annen egenkapital 31.12	207 314	0
Udekket tap 31.12	0	-92 755
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>207 314</b>	<b>-92 755</b>

#### Note 8 Gjeldsbrevlån

##### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 7,65%, løpetid 9 år og 1 mnd.

Opprinnelig 2023

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2033

750 000

20 634

50 592

678 774

**Sum langsiktig gjeld**

**678 774**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**359 371**

**Note 9 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Forskudd fra kunder	0	16 926
Påløpt rente	141	149
Renovasjon 2 T	21 239	18 773
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>21 380</b>	<b>35 848</b>

**Arbeidskapital**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>636 612</b>	<b>372 922</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	300 068	-465 677
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-50 592	729 366
B. Årets endring i arbeidskapital	249 476	263 689
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>886 088</b>	<b>636 612</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	907 468	672 991
- Kortsiktig gjeld	21 380	36 379
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>886 088</b>	<b>636 612</b>

# Årsregnskap.pdf

Navn  
**Hansen, Franck Martin**

Dato  
**2025-04-26**

Identifikasjon

 Hansen, Franck Martin

Navn  
**Aarmo, Kim Skulterud**

Dato  
**2025-04-22**

Identifikasjon

 Aarmo, Kim Skulterud

Navn  
**Mortensen, Sven Roger**

Dato  
**2025-04-26**

Identifikasjon

 Mortensen, Sven Roger



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i  
Prestmosvegen 17 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Prestmosvegen 17 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 300.068. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjetallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Strømmen 2. mai 2025

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

**Årsmøte i Prestmosvegen Grendelag innkalles etter at sameiene har hatt sine årsmøter. Styreledere i de tre tilknyttede sameier stiller på årsmøtet.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en representant til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr 166 402 mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

Styrehonorar, forslag om kr 88 000 eks arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV REVISOR**

- A) SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- B) Valg av styreleder for 1 år.
- C) Valg av to styremedlemmer for 1 år.
- D) Valg av tre varamedlemmer for 1 år.

**Nannestad, 2.5.2025**

**Styret i Prestmosvegen Grendelag**

I grendelagsmøtet har representantene fra de respektive sameier stemmerett med en stemme for hvert sameie de representerer. Representanten har rett til å møte ved fullmektig.

## ÅRSBERETNING FOR 2024 PRESTMOSVEGEN GRENDELAGE

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 28.4.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret:</b>		<b>Valgt:</b>	
Leder	:	Christina Teigen	2024-2025
Styremedlem	:	Franck Martin Hansen	2024-2025
Styremedlem	:	Elisabeth Hagen	2024-2025
Varamedlem	:	Odd Olsen	2024-2025
Varamedlem	:	Kim Olsen	2024-2025
Varamedlem	:	Sven Roger Mortensen	2024-2025

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM GRENDELAGE

#### Eiendommen:

Grendelaget eiendom består av et fellesområde for eiendommene Prestmosvegen, 13-15, nr. 17 og nr. 19. Grendelaget eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.376 i Nannestad kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer **990 977 623**.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### Vaktmestertjeneste:

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene, vaktmesteravtale med Nannestad Bygdeservice.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene avtale om årlig tilsyn med hensyn til brannvern, lekeplasser og elektrisk anlegg og utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

### **Bredbånd/tv**

Grendelaget har fiber-bredbånd fra Telenor. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.

Private parabler og antenner er ifølge sameienens vedtekter ikke tillatt.

### **Fjernvarme**

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter.

Fjernvarmen avregnes de tre tilknyttede sameiene årlig.

## **STYRETS ARBEID**

### Styrets arbeid gjennom året

Styret har hatt fortløpende samtaler om saker som har dukket opp underveis.

#### Mai:

- Christina plukket søppel på fellesområdene.
- Odd tok imot Lunner og Aas for befaring av alle rør da det har vært mye vannlekkasjer siste året.
- Christina i samråd med styret har svart på alle innkommende klager.
- Christina holdt årsmøte for Grendelaget.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Den årlige brannvernrunnen ble i år gjennomført.
- Den årlige kontrollen av lekeapparatene ble gjennomført.
- Christina skrev og leverte ut infoskriv angående gressklipping til alle beboere i 1 etg.
- Christina har undersøkt og funnet ut av hvordan el-bil lading avtaler opprettes og hvordan gi beboere tilgang til ladestasjonene.
- Kim har tatt ansvaret for å hjelpe alle nye beboere som har problemer med å koble seg til el-bil ladestasjonene.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Juni:

- Christina har bearbeidet Aktiv Areal kontrollen av lekeapparatene, og med samråd av styret bestemt huskestativet skal fjernes da denne ikke vil bli godkjent neste år.
- Christina har bearbeidet kontrollen fra Norsk Brannvern, og skrevet et skriv som ble sendt ut til alle beboere som ikke var hjemme eller hadde godkjent brannvern utstyr. Disse beboere ble bedt om å utbedre og gi tilbakemelding da dette var utført.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Juli:

- Christina og Kim har funnet ut hvordan man går frem for å finne tallene for lading.
- Christina har sendt forretningsfører halvårs tall for lading slik at beboere blir fakturert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### August:

- Christina tok imot befaring av Global Connect.
- Christina har hatt korrespondanse med Telenor angående oppsigelsestid.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### September:

- Christina har sendt varsel og bedt alle beboere om å ta kontakt dersom de opplever lekkasje i sin enhet.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### November:

- Kim tok imot elektriker slik at resterende ladestasjoner ble installert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Desember:

- Odd tok imot Lunner og Aas grunnet en lekkasje
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Januar:

- Christina har sendt forretningsfører halvårs tall for lading slik at beboere blir fakturert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Februar:

- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### Mars:

- Christina har avtalt med Bygdeservice om nedleggelse av huskestativet da dette ikke lengre er godkjent av Aktiv Areal.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Odd var ansvarlig for å stenge av og gjøre klart for feiing av parkeringsplassene, samt ta imot Nannestad bygdeservice.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### April:

- Odd var ansvarlig for å stenge av og gjøre klart for feiing av gangveiene, samt ta imot Nannestad bygdeservice.
- Christina har rådført seg med styret og takket ja til tilbudet om Sommervedlikeholdet oversendt fra Bygdeservice.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

#### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 2 847 852, det er kr 188 748,- mindre enn budsjettert og skyldes avsetning for avregning til gode fjernvarme i de tre sameiene.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 3 015 342, dette er kr 22 058,- mindre enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2024 viser et negativt årsresultat på kr 166 402.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

#### **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.

Budsjettet er basert på en økning av Tv /bredbånd til 610 pr. seksjon.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 125 200.

#### **Strøm/Biovarme:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Styret har budsjettert med samme energikostnader i 2025 som i 2024.

#### **Kommunale avgifter:**

Nannestad kommune har øket vann og avløpsavgiften med 34%.

#### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvækst.

Nannestad, 2.5.2025  
Styret i Prestmosvegen Grendelag

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Prestmosvegen Grendelag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		2 847 852	2 769 219	3 036 600	3 050 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 847 852</b>	<b>2 769 219</b>	<b>3 036 600</b>	<b>3 050 100</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	1	100 408	100 408	100 400	100 400
Konsulentjenester	2	69 893	67 965	71 700	74 400
Rep og vedlikehold	3	338 811	53 251	123 500	185 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		629 743	547 217	676 100	693 000
Energi og fyring	4	848 705	914 103	1 061 000	1 061 000
Kabel-TV og telefoni		673 602	601 667	656 500	680 900
Driftskostnader	5	346 243	328 782	322 000	358 200
Andre driftskostnader	6	7 937	17 331	26 200	22 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 015 342</b>	<b>2 630 724</b>	<b>3 037 400</b>	<b>3 175 300</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-167 490</b>	<b>138 495</b>	<b>-800</b>	<b>-125 200</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 088	0	0	0
Finanskostnad		0	10 117	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 088</b>	<b>-10 117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-166 402</b>	<b>128 378</b>	<b>-800</b>	<b>-125 200</b>
Overført til annen egenkapital	8	-166 402	128 378	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-166 402</b>	<b>128 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Prestmosvegen Grendelag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		170 214	162 960
Kundefordringer	7	0	0
Andre fordringer	7	42 522	106 526
Bankinnskudd, kasse o.l.		748 481	795 446
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>961 217</b>	<b>1 064 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>961 217</b>	<b>1 064 932</b>

Balanserapport 2024 for Prestmosvegen Grendelag

## Balanse 31.12.2024

Prestmosvegen Grendelag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	370 931	537 332
<b>Sum egenkapital</b>		<b>370 931</b>	<b>537 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		278 210	308 611
Annen kortsiktig gjeld	9	312 076	218 989
Sum kortsiktig gjeld		590 286	527 600
<b>Sum gjeld</b>		<b>590 286</b>	<b>527 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>961 217</b>	<b>1 064 932</b>

Prestmosvegen Grendelag

Christina Dianne Teigen  
Styrets leder

Franck Martin Hansen  
Styremedlem

Elisabeth Hagen  
Styremedlem

### Note 1 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	88 000	88 000	88 000	88 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>100 408</b>	<b>100 408</b>	<b>100 400</b>	<b>100 400</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 2 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 625	10 500	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	56 218	53 715	56 200	58 900
Andre forvaltningstjenester	3 050	3 750	4 500	4 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>69 893</b>	<b>67 965</b>	<b>71 700</b>	<b>74 400</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold VVS	127 224	-38 556	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	139 410	7 673	0	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	29 091	22 298	40 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	43 086	41 836	43 500	45 200
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>338 811</b>	<b>53 251</b>	<b>123 500</b>	<b>185 200</b>

**Note 4 Energi og fyring**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	36 329	38 201	60 000	60 000
Fjernvarme	812 376	875 903	1 001 000	1 001 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>848 705</b>	<b>914 103</b>	<b>1 061 000</b>	<b>1 061 000</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	67 712	54 938	57 200	57 200
Snøbrøyting/stroing/feiing	175 781	175 469	162 500	193 000
Gressklipping	102 750	98 375	102 300	108 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>346 243</b>	<b>328 782</b>	<b>322 000</b>	<b>358 200</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	10 000	0
Søppeltømming/container	0	13 631	15 000	15 000
Annet driftsmateriale	6 737	0	0	6 000
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>7 937</b>	<b>17 331</b>	<b>26 200</b>	<b>22 200</b>

**Note 7 Fordringer**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PV 19 Faktura Gardermoen Elektro	42 522	106 526
<b>Andre fordringer</b>	<b>42 522</b>	<b>106 526</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>42 522</b>	<b>106 526</b>

**Note 8 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	537 332	408 955
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-166 402	128 378
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>370 931</b>	<b>537 332</b>
Annen egenkapital 31.12	370 931	537 332
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>370 931</b>	<b>537 332</b>

**Note 9 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Depositem Elbillading	119 400	79 600
Fjernvarmeavregning 2024	192 676	139 389
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>312 076</b>	<b>218 989</b>

## Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>537 332</b>	<b>408 955</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-166 402	128 378
B. Årets endring i arbeidskapital	-166 402	128 378
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>370 931</b>	<b>537 332</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	961 217	1 064 932
- Kortsiktig gjeld	590 286	527 600
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>370 931</b>	<b>537 332</b>

# Årsregnskap.pdf

Navn  
**Teigen, Christina Dianne**

Dato  
**2025-04-22**

Identifikasjon

 Teigen, Christina Dianne

Navn  
**Hagen, Elisabeth**

Dato  
**2025-04-23**

Identifikasjon

 Hagen, Elisabeth

Navn  
**Hansen, Franck Martin**

Dato  
**2025-05-02**

Identifikasjon

 Hansen, Franck Martin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i  
Prestmosvegen Grendelag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Prestmosvegen Grendelag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 166.402. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjetallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Strømmen 2. mai 2025

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Prestmosvegen 17 Boligsameie, kan stille ved fullmechtig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmechtig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmechtigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmechtigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

# Nabolagsprofil

Prestmosvegen 17D - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Bahusvegen Linje 410, 413, 420, 446	4 min	0.4 km
Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	11 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	15 min	
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min	12.6 km

## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	8 min	0.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	13 min	1.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	12 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Kople Nannestad sentrum	8 min
Nannestad VGS - Akershus fylkeskom... 11 min	

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

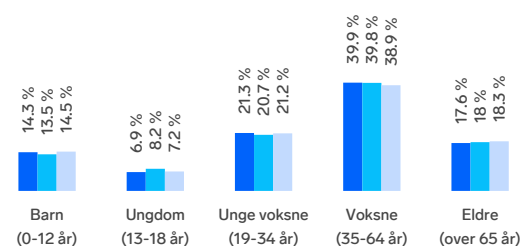
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestmosen/Ekre	2 106	1 001
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min	0.7 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	13 min	1.2 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min	3.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	8 min	0.8 km
Kiwi Nannestad PostNord	11 min	1 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Trafikk

Lite trafikk 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



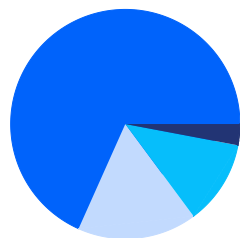
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

Prestmosen Nord - ballbinge	7 min
Ballspill	0.6 km
Preståsen skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km
EVO Nannestad	10 min
Nannestad Trim & Helse	11 min

## Boligmasse

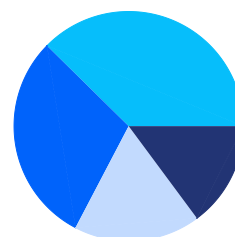


■ 69% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 17% blokk  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

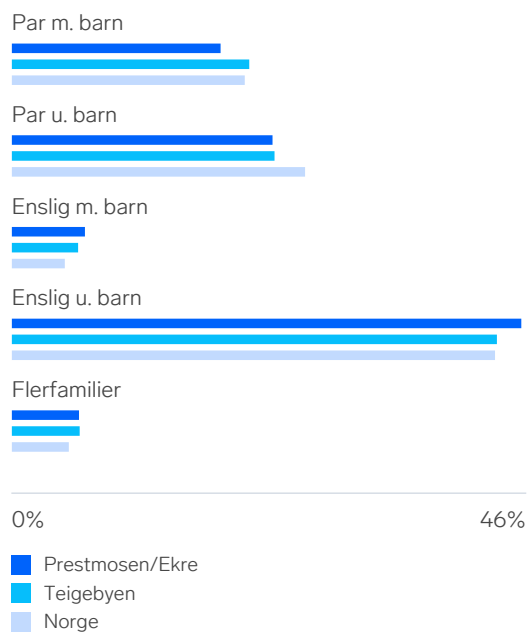
Nannestad Torg	9 min
Apotek 1 Nannestad	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

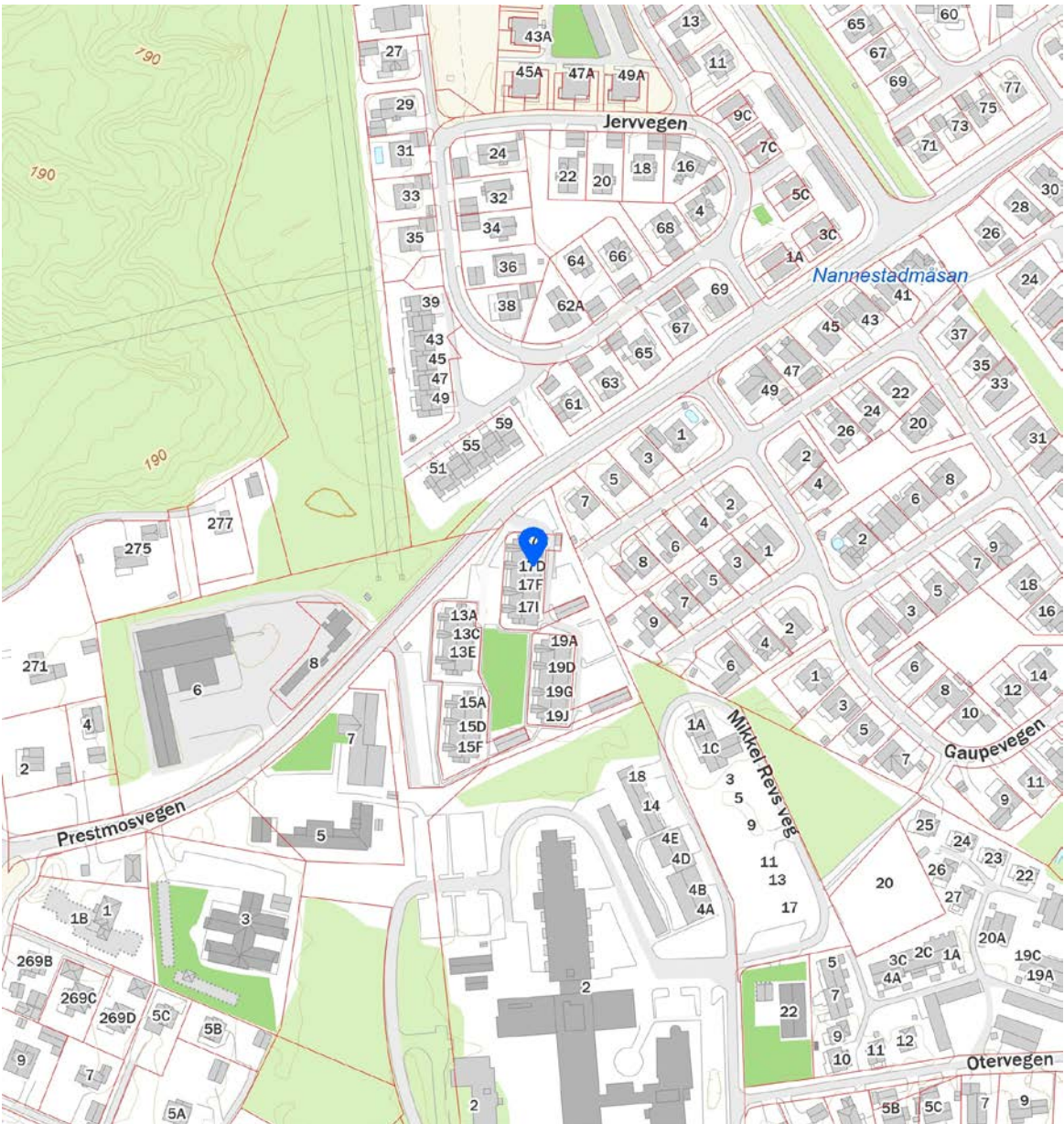
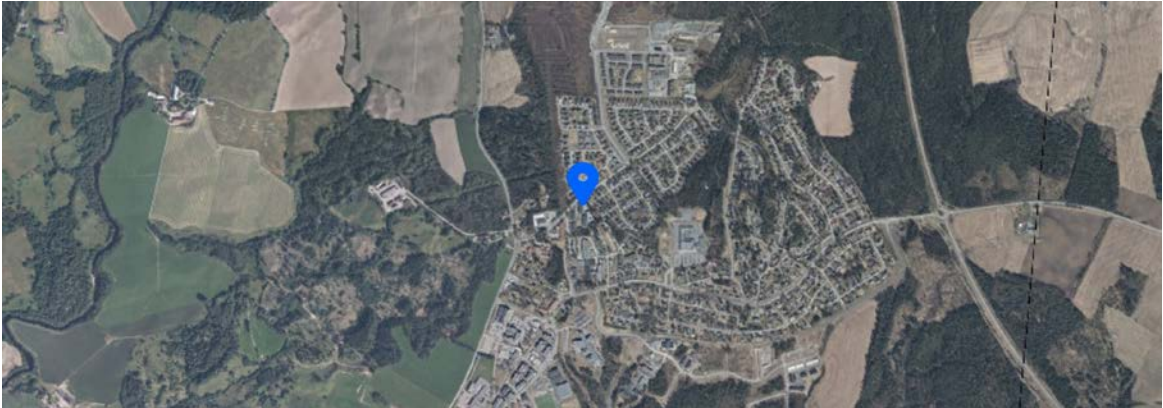


## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



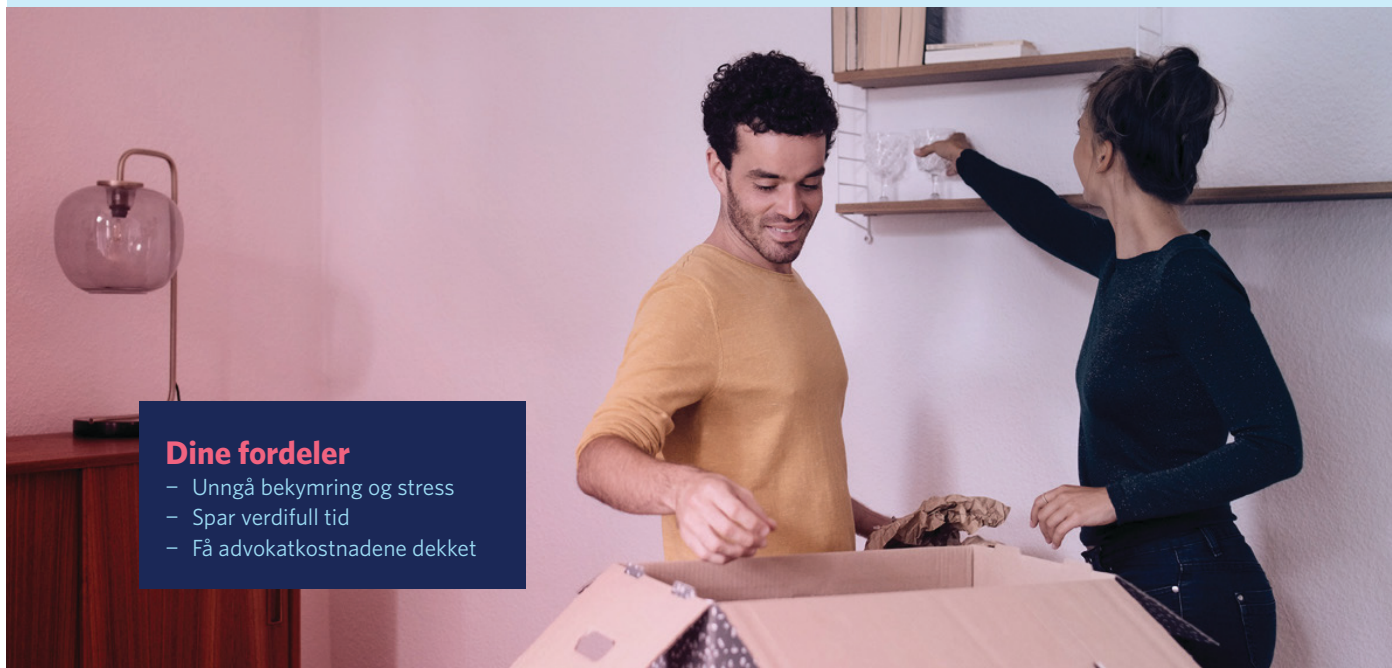
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

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



Line Stuve  
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no  
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Line Stuve  
line.stuve@emera.no  
482 42 798

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING