

JESSHEIM

Myrsletta 213

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 450 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

8125 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

101 310,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 570 641,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 394,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESBJELD

Kr 19 331,-

BYGGEÅR

2019

BRA-I/BRA TOTAL

46/51 kvm

ENERGIMERKING

C - Ikke angitt

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Nyere og fin 2-roms selveierleilighet i 4.etasje I Heis I Stor balkong I Garasje m/ lader I Kort vei til alt!

Emera Romerike har gleden av å presentere en fin 2-roms leilighet fra 2019. Leiligheten ligger i byggets 4-etasje og har en meget god planløsning med entré, gang, romslig soverom med tilknyttet praktisk bod, flislagt og moderne bad/wc og lys og luftig stue med åpent kjøkken. Kjøkkenet har en lys innredning og flere integrerte hvitevarer. I stuen er det god plass til å innrede med både sofa og spisebord. Fra stuen er det store vindusflater og utgang til skjermet, stor balkong på 12kvm med gode solforhold.

Det disponeres i tillegg egen sportsbod samt parkeringsplass med lader i garasjekjeller med heisadkomst.

Fra leiligheten er det kort vei/ gangavstand til butikker og Jessheim sentrum med alt av tilbud og kjøpesenter samt togstasjon med gode togforbindelser til Oslo S!

Velkommen













Fasade balkongside



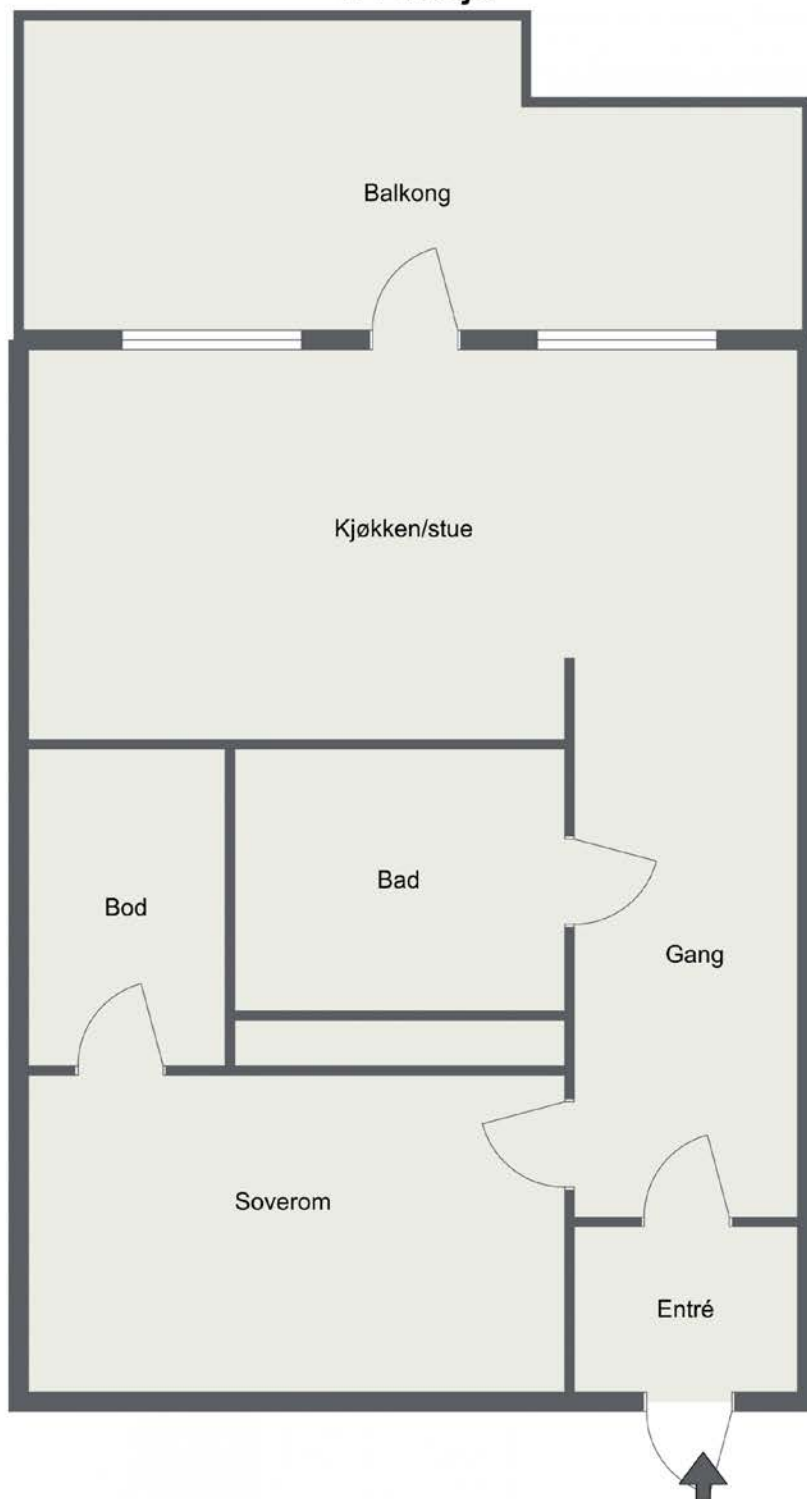
Det disponeres egen parkeringsplass i garaskjekjeller



Plantagegning



4. Etasje



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

MYRSLETTA 213

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 450 000

Omkostning kjøper

3 450 000,00 (Prisantydning)

19 331 (Andel av fellesgjeld)

3 469 331 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

86 720 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

87 810 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

101 310 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 557 141 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 570 641 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 570 641

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 394,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader er fordelt som følger:

Avdrag på lån. 310,00

Brannavstillingsknapp 474,00

Garasje 210,00

Andel strøm 672,96

Felleskostnader 1 508,27

Digital-TV/Bredbånd 199,00

Kommunale avgifter

Kr 11 030 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon og faktureres over to terminer pr. år.

Fellesgjeld

Kr 19 331 pr. 18.03.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover felleskostnader og kommunale avgifter må kjøper påregne kostnader til strøm, evt. oppgradering av tv/internett og innvendig vedlikehold

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 890 556 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 562 223 (2025)

Info om formuesverdi: Formuesverdien er beregnet etter Skatteetatens kalkulator for 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 inntektesåret 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

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Myrsletta på Jessheim i Ullensaker kommune. Området er et nyere og populært boligområde med kort avstand til både natur og urbane fasiliteter.

Det er gangavstand til barnehager og skoler, samt gode kollektivforbindelser i nærheten. Jessheim sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer og spisesteder, samt Jessheim Storsenter.

Fra Jessheim stasjon er det gode togforbindelser til Oslo og øvrige deler av Østlandet, med hyppige avganger og kort reisetid til Oslo S. Dette gjør området godt egnet for pendlere.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, med gode muligheter for turer både sommer og vinter. Området har også flere lekeplasser og grønne fellesområder som bidrar til et godt bomiljø.

Det er enkel adkomst til Gardermoen og Oslo via E6, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Parkering

Det disponeres egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller

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: 8125 m²

Felles tomt for sameiet.

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Innhold

4.etasje:

Entré, gang, soverom, bod, bad/wc og stue med åpent kjøkken

Fra stuen er det utgang til stor balkong.

Det disponeres egen sportsbod samt parkeringsplass i garasjekjeller

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, gang, soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 4.etasje fra 2.21 m - 2.54 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av

hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

Standard

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

Bygningsdeler med TG2:

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha normal slitasje, men har noe fuktsveller i laminat benkeplaten langs kanten ved oppvaskmaskinen og vasken.

Årsak: Kjøkkeninnredningen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Andre rom

Gulv i boligen har noe knirk, slitemerker på overflaten og små glipper i skjøter.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Bygningsdeler med TG3: Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

Balansert ventilasjonsaggregat er ikke inspisert.

Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegg er sameiets/borettslagets felles byggemasse 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.

Balkonger, verandaer og lignende

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.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg (er kommentert av selger):

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

Styret har sendt reklamasjon på manglende jording for de anleggene hvor dette er oppdaget til Peab

Leiligheten har vært utleid siden kjøp. Jeg har aldri bodd i leiligheten, og heller ikke fått noe informasjon fra leietaker eller sameie om at det er noen feil eller mangler i leiligheten.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2019, leiligheten ligger i 4.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med fasadeplater, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Øvrig informasjon

Adresse

Myrsletta 213, 2052 JESSHEIM

Gnr. 117, bnr. 534, snr. 42, ideell andel 1/1 i Ullensaker kommune.

Selger

Sharmilan Srikantha

Sameie

Yes Heim Boligsameie 3

Organisasjonsnummer: 923014497

Sameiet består av 103 boligseksjoner på eiendommen gnr. 117, bnr 534 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg

Polisenummer fellesforsikring: 7130261

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse

ved kjøp av seksjon i sameiet.

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.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet har de siste årene hatt en pågående prosess knyttet til reklamasjoner på feil og mangler ved bygningsmassen. Det er tatt ut søksmål mot utbygger, og saken er under behandling. Styret arbeider aktivt med oppfølging av forholdene i samarbeid med juridiske og byggetekniske rådgivere.

Som følge av dette har sameiet hatt økte kostnader til rådgivning og juridisk bistand, noe som har påvirket regnskapet for 2023, som viser et underskudd. Det er i den forbindelse innført en midlertidig økning i felleskostnadene for å dekke kostnader knyttet til den pågående prosessen.

Det gjøres oppmerksom på at utfallet av saken og eventuelle fremtidige kostnader eller refusjoner per i dag er usikre.

Styret opplyser for øvrig at det arbeides med utbedring og oppfølging av enkelte tekniske forhold ved eiendommen, herunder forhold som inngår i reklamasjonssaken.

For øvrig har sameiet ordinær drift og forvaltning gjennom OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i gulv

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området ved Myrsletta på Jessheim i Ullensaker kommune.

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer, grøntområder og interne veier. Det er etablert et helhetlig boligmiljø med nærhet til rekreasjonsområder, lekeplasser og gang- og sykkelveier.

Det foreligger ingen kjente reguleringsforhold som påvirker eiendommen direkte utover gjeldende plan. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner og eventuelle pågående planprosesser hos Ullensaker kommune.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling, og det kan pågå og/eller planlegges ytterligere utbygging i nærområdet. Dette kan i perioder medføre byggeaktivitet, støy, støv og endringer i trafikkbildet.

Tinglyste heftelser

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

3209/117/534/42:

10.11.2014 - Dokumentnr: 976331 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjon nr: U0071

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 335612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:587 Snr:1 - 52
Gjensidig ferdsels- og adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 335612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:587 Snr:1 - 52
Gjensidig bruksrett til arealer opparbeidet til lek, rekreasjon og opphold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 335612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:587 Snr:1 - 52
Gjelder gjensidig rett for nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 335612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:587 Snr:1 - 52
Gjelder gjensidig bruksrett til areal avsatt til felles avfallstasjoner
Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 335612 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2018 - Dokumentnr: 1019175 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse.

Bestemmelse om adkomstrett.

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:534

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2019 - Dokumentnr: 358348 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/5639

01.01.2020 - Dokumentnr: 181997 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:534 Snr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 229463 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:534 Snr:42

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

Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

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

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de 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 næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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 dekningsalg for

kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 28 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 220,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | 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

19.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

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

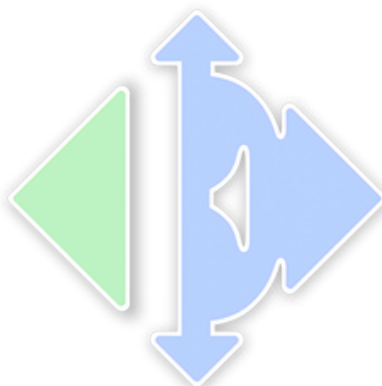
Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MYRSLETTA 213

VEDLEGG



Leilighet
Myrsletta 213
2052 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 19/03/2026

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

Egenerklæringsskjema 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/bruksslitasje. * 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:117, Bnr: 534
Hjemmelshaver:	Sharmilan Srikantha
Seksjonsnummer:	42
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseie tomt 8 125 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sharmilan Srikantha
Befaringsdato:	17.03.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i 2019, leiligheten ligger i 4.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon teknet med takpapp, yttervegger forblendet med fasadeplater, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett 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.

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i normalt grei stand og er ok vedlikeholdt 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: Yes Heim Boligsameie 3

Organisasjonsnr: 923014497

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 19.03.2026
- Egenerklæringsskjema 15.03.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av OneCo Elektro AS 24.06.2019

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten har vært utleid siden kjøp. Hjemmelshaver har aldri bodd i leiligheten, og det har ikke blitt gjort noen vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 394,23 pr. mnd.

Herav:

- OBOS-nøkkel kr 20.-
- Avdrag på lån. kr 310.-
- Brannavstillingsknapp kr 474.-
- Garasje kr 210.-
- Andel strøm kr 672,96
- Felleskostnader kr 1 508,27
- Digital-TV/Bredbånd kr 199.-

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
4.etasje	46	5		12
SUM BYGNING	46	5	0	12
SUM BRA	51			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

46 m².

4.etasje: Entré, gang, soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

5 m².

4.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-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 46 m2.

4.etasje: Entré, gang, soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m2.

4.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 51 m2.

4.etasje: Entré, gang, soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

4.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 12 m2.

4.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 4.etasje fra 2.21 m - 2.54 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, 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 5 m2 med utvendig adkomst.

1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

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.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 5 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer 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.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i gulv.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Meglere.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

19/03/2026



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2019 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og vegghegt speil
- Vegghegt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd sistene
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, 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 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme fra 2019.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, men det er gule fuger i dusjsjonen. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

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

Membranen er fra 2019

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. Fuktøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. TG1

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

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 gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

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



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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: Malte betongelementer.
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2019 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt 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.

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, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha normal slitasje, men har noe fuktsveller i laminat benkeplaten langs kanten ved oppvaskmaskinen og vasken. TG2

Årsak: Kjøkkeninnredningen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold 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.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betongelementer.

Gulv: Parkett.

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Gulv i boligen har noe knirk, slitemerker på overflaten og små glipper i skjøter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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 maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2018/2019.
 Ytterdør med glattmalt overflate produsert fra 2018/2019, ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking.
 Innvendige glattmalte dører produsert fra 2018/2019.

- Malte dørgerikter
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ingen funksjonsavvik. Vinduer og dører vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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 lakking 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 sveikelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 12 m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon belagt med fliser og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1m.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC innebygd systerne på bad
- Sluk på bad
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

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.
 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 reguleringsventiler 20 - 30 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

Merknader:**TG iu 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

Balansert ventilasjonsaggregat er ikke inspisert. TGIU

Årsak: Det var ikke mulig å lokalisere ventilasjonsaggregat i leiligheten på befaringsstidspunktet.

Risiko: Det gir en risiko for at det er feil eller mangler ved anlegget som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere utført av en fagperson, for avklare anleggets tilstand.

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 balansert 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 2019

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i gang:
- Automatsikringer med jordfeilbryter
 - 11 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av OneCo Elektro AS 24.06.2019

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. 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).

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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 oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

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 bygget.

Tilleggsopplysninger:

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

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha normal slitasje, men har noe fuktsveller i laminat benkeplaten langs kanten ved oppvaskmaskinen og vasken. TG2

Årsak: Kjøkkeninnredningen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

3.1 Andre rom

Gulv i boligen har noe knirk, slitemerker på overflaten og små glipper i skjøter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260063	
Selger 1 navn	
Sharmilan Srikantha	
Gateadresse	
Myrsletta 213	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS

1

Document reference: 04260063

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Initialer selger: SS

2

Document reference: 04260063

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

Beskrivelse

Styret har sendt reklamasjon på manglende jording for de anleggene hvor dette er oppdaget til Peab

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid siden kjøp. Jeg har aldri bodd i leiligheten, og heller ikke fått noe informasjon fra leietaker eller sameie om at det er noen feil eller mangler i leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sharmilan Srikantha	666acd28b51eb1783846d 9e43f804d362d0a0bfe	15.03.2026 19:09:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260063

- 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>

VEDTEKTER

for

Yes Heim Boligsameie 3, org. nr. **923014497**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og oppdatert juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Yes Heim Boligsameie 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.03.2019, dok. nr. 358348

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 103 boligseksjoner på eiendommen gnr. 117, bnr 534 i Ullensaker kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
 - Bod
 - Parkeringsplass (i garasjekjeller)
 - Biloppstillingsplasser (ute)

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal
- x som fellesareal,

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

- (1) Parkeringsplassene i garasjeanlegg og 4 utvendige p-plasser er seksjonert som tilleggsareal til enkelte seksjon, slik det er angitt i tinglyst seksjoneringsvedtak.,
- (2) Parkeringsplass følger boligen ved salg, men kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
- (3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut internt til eiere / leietakere i Yes Heim Boligsameie 3 etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Uvedkommende biler som parkerer på private p-plasser i sameiet, uten avtale med styret, taues bort uten varsel.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer

- tekniske anlegg
- andre kostnader knyttet til garasjekjelleren

4-5 Rettslig disposisjonsrett over utvendige p-plasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk og eller utleie av utvendige p-plasser som er seksjonert som fellesareal.

4-6 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene ute.

4-7 Kostnadsfordeling

Seksjonseiere som har rett til utvendig parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- strøm
- parkering, kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle målere for hver eierseksjon, skal ostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Mandat til valgkomiteens arbeid for å finne styrekandidater for Yes Heim Boligsameie 3:
 1. Valgkomiteen skal bestå av minst to medlemmer og et varamedlem som velges av årsmøte. Hvert medlem velges for 2 år om gangen, men de skal ha ulik kandidaturlid. Gjenvall er mulig. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Kandidater til valgkomiteen foreslås av styret.

2. Valgkomiteens hovedoppgave er å utarbeide forslag til nytt styre i forkant av hvert årsmøte. Dette er retningslinjene valgkomiteen skal jobbe etter:
 - a Styremedlemmene er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven
 - b Det bør tilstrebes en kjønnsmessig balanse
 - c Styret skal jobbe godt sammen, og utfylle hverandre hva angår kunnskap om drift av et sameie.
 - d Det bør tilstrebes representanter fra flere blokker
 - e Styret skal ha en viss kontinuitet, og medlemmene skal ha ulik kandidaturlid.
3. Før forslag til nytt styre utarbeides skal valgkomiteen:
 - a Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg
 - b Send ut henvendelse / ta kontakt med beboere og forhøre seg om aktuelle kandidater er interessert i styreverv
 - c Disse retningslinjene legges ved som vedlegg til henvendelsen
4. Beboere / styre har rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen om hvem de gjerne ser som kandidater til et styreverv.
5. Valgkomiteen kontakter den de ønsker å innstille som leder / styremedlemmer som ikke er på valg, for å diskutere hvilke andre personer / kvalifikasjoner nye styremedlemmer bør ha for å få et best mulig sammensatt styre med tanke på driften av sameiet.
6. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut ifra andre beboere eller sittende styre sine ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut i fra kriteriene gitt under punkt 2, også uavhengig av tilbakemeldinger i forhold til punktene 3A og 4.
7. Ingen kan innstilles som kandidater til styret uten å være forespurt, og uten å ha sagt seg villig til å stille til valg.
8. Valgkomiteens innstilling skal være klar og oversendes styret, innen fristen for innsending av saker til årsmøte som til enhver tid gjelder.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Felles utomhusområde - driftsforening

Det kan bli opprettet en driftsforening for å ivareta ivaretagelse av drift og vedlikehold av rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av den driftsforening som blir opprettet.

11-3 Gystadmyra Grøntsameie

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Gystadmyra Grøntsameie (GGS). GGS er et sameie for de enkelte borettslag og boligsameier på Gystadmyra, og har som formål å ivareta og fremme boligselskapenes felles interesser knyttet til fellesområdene på Gystadmyra, herunder forvalte og stå for den daglige driften av fellesareal/eiendom.

GGs's område er definert som fellesareal for de boligrelaterte områdene innen reguleringsområdet "Gystadmyra" vedtatt 03.05.2004. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Gystadmyra Grøntsameie.

HUSORDENSREGLER

for

Yes Heim Boligsameie 3, org.nr. 923 014 497
Myrsletta 169 - 229, gårds- og bruksnummer 117/534

Vedtatt på styremøte 11.06.2019
Endringer vedtatt på årsmøte 28.04.2022.

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

▪ § 1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

▪ § 2. HENSynet TIL ØVRIGE BEBOERE

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. **Det skal være alminnelig ro mellom kl 21:00 og kl 07:00 og på fredager, lørdager og helligdager mellom kl 23.00 OG. KL 07:00.**

Ved selskaper med musikkanlegg, høylydt tale og musikkinstrumenter etter kl 23:00 skal det tas særlig hensyn til naboer og bruk av sunn fornuft. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.

Banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl 21:00 på mandag - fredag, og etter kl 17:00 på lørdag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det helt forbudt. Ved oppussingsarbeider som medfører mye bråk skal naboene varsles. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er **til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.**

▪ § 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

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

Endret på årsmøte 28.04.2022

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

▪ **§ 4. Rensing av sluk på terrasse / balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse / balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

▪ **§ 5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og rundt avfallsbeholdere, er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i sameiets avfallsbeholdere. Poser til plast og matavfall finnes i gangene mellom heis / trapperom og garasjen.

- 1. Restavfall = matavfall i grønne poser + husholdningsavfall i nøytrale avfallsposer.
- 2. Plast = legges i gjennomsiktige avfallsposer.
- 3. Papp og papir = brettes eller rives slik at det får ned i avfallsbeholderen for papir.

Glass og metallemballasje, samt el-avfall skal levers på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets områder. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal levers til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det skal ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

▪ **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer, på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autorisert firma.

▪ **§ 7. Fasadeendringer**

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc. kan bare utføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidet kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

▪ **§ 8. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen / de seksjonene han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år. Beboere plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og møtepunkt.

▪ **§ 9. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong / terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

▪ **§ 10. Dyrehold**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- **1** Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- **2** Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen og kaste posen i egnet avfallsbeholder.
- **3** Dyr skal holdes borte fra grøntareal, lekeplasser og sandkasser.

▪ **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenereende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret (yesheimboligsameie3@gmail.com).

▪ **§ 12. Garasje**

Det vises til egne garasjeregler opphengt i garasjen og som finnes på VIBBO. Utlasserte svabler benyttes for fjerning av vann på egen parkeringsplass ved behov.

▪ **§ 13. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen.

Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styret kontaktes på epost:

yesheimboligsameie3@gmail.com



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7696

Yes Heim Boligsameie 3

Velkommen til årsmøte i Yes Heim Boligsameie 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7696>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne saker fra eiere - valgkomité
7. Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper
8. Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen
9. Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler
10. Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger
11. Installasjon av avstillingbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Yes Heim Boligsameie 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan Tore Aarskog (eier) og Unni Rekkseth (eier)

Forslag til vedtak

Unni Rekkseth og Jan Tore Aarskog er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt er årsrapport og årsregnskap med noter og budsjett for 2024, samt revisorsberetning.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7696 - endelig ver årsrapport fra YBS3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Styrets innstilling

Ordinært styrehonorar for 2023 / 2024 er budsjettert med 206 000 kr. Beløpet er uendret fra 2021.

I tillegg er det budsjettert med 75 000 i ekstra styrehonorar for oppfølging av reklamasjoner, feil og mangler, samt advokatsamarbeid, stevning og forberedelser til rettssak mot utbygger.

Våre advokater mener at Peab må dekke sameiets kostnader i forbindelse med utbetaling av ekstra styrehonorar. Dette er tatt inn i prosesskrivene som utveksles mellom advokatene i saken.

Forslag til vedtak

Totalt styrehonorar til fordeling er 281 000 kroner godkjennes

Sak 6

Innkomne saker fra eiere - valgkomité

Forslag fremmet av:

May-Britt Christensen - eier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber om at Yesheim Boligsameie 3's årsmøte vurderer at valgkomiteen skal inneha 3 medlemmer.

Forslag: Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

Styrets innstilling

Styret mener at denne saken bør avvises av årsmøtet da dette er inkludert i saken om vedtektsendringer; retningslinjer for valgkomiteen. Se egen sak 8.

Sameiet bør ha retningslinjer for valgkomiteens arbeid. Retningslinjene må inneholde antall medlemmer for valgkomiteen. I tillegg kan det være store utfordringer med å finne nok kandidater som vil stille. Vedtaket bør derfor si noe om hva som skal gjøres derom det er umulig å finne 3 kandidater.

Uansett må ordlyden som er foreslått til vedtak endres til for eksempel "Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer". Forslag til vedtaksordlyd innebærer at årsmøte skal fremme et forslag, men forslaget er allerede fremmet av eier.

Forslag til vedtak

Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

Sak 7

Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper

Forslag fremmet av:

May-Britt Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadsgrupper

Som ledd i å avhjelpe styret i sitt arbeid, samt stimulere til å bli kjent i sitt bomiljø, foreslås det å etablere 2 frivillige dugnadsgrupper som legges inn under hver sin styrerep.

Dette er helt frivillig og ubetalt arbeid.

a) Garasje

b) Bomiljø

Forslag: Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

Styrets innstilling

Styret mener at det er "fritt frem" for alle eiere / beboere i sameiet og ta initiativ til aktiviteter som fremmes her, helt uavhengig av styret og vedtak på generalforsamlingen. Med et slikt vedtak på generalforsamlingen vil det kreve mer arbeid både fra eierne / beboere og styret å danne grupper / ta initiativ til denne type aktiviteter / dugnadsaktiviteter. Styret ser også en del merarbeid for styret i at det opprettes grupper gjennom styret. De skal administreres og følges opp både i praktisk virke og økonomisk. Dersom vedtak på årsmøte, og med dagens situasjon arbeidssituasjon for styret - med forestående rettssak - vil dette måtte prioriteres fremfor arbeid med å forberede rettssak. Det vil ikke gagne vår sak i retten, og det blir feil prioritering av styrets ressurser pr nå. *Særlig siden dette kan gjøres helt uavhengig av styret på initiativ fra den enkelte beboer.*

Så lenge vi har OBOS som vår forretningsfører så har vi tilgang til VIBBO. Det er et helt genialt verktøy til dette formålet. Her kan ALLE opprette ulike grupper og arrangement, og alle kan invitere folk med seg inn i gruppene. Alle kan sette på at de blir varslet ved aktivitet i gruppene og på den måten følger man med. I tillegg kan alle aktiviteter diskuteres og bestemmes i gruppene. Det anbefales at den som oppretter en slik gruppe bør ta ansvar for å holde aktiviteten oppe, så den ikke "dør ut". <https://vibbo.no/yes-heim-3-og-4/grupper>

Å opprette et arrangement får man opp ved å scrolle helt ned på forsiden.

Mer eller mindre faste grupper som tar ansvar for ulike typer gjøremål i et sameie vil være en god kilde til å bli bedre kjent med naboene, til gjøre ting sammen, og skape nye relasjoner og utvikle gode naboskap. Styret heier på slike initiativ, men vi er uenige i at dette er en sak som skal behandles av generalforsamlingen. Konsekvensen av at dette vedtas her er at det blir altfor komplisert å gjennomføre alle typer dugnadsarbeid, da dette setter en presidens om at alle grupper man vil ønske å etablere i fremtiden må besluttes i et årsmøte.

Styret foreslår følgende vedtak: "Saken sendes tilbake til styret for behandling der"

Uansett må ordlyden i vedtaket endres til for eks: "Det etableres 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø - som knyttes til hver sin styre representant." Slik forslaget ordlyd er fremmet så kal årsmøte fremme en sak. Sakene er allerede fremmet av eier, så årsmøtet trenger ikke å fremme saken på nytt.

Forslag til vedtak

Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

Sak 8

Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende retningslinjer for Valgkomiteen foreslåes av styret. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring for kap 8-1 kulepunkt 1 vedtas med de endringene om kom frem i møtet

Vedlegg

2. RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.pdf

Sak 9

Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at utleie av p-plasser i sameiet kun skal skje til sameiets beboere / eiere, av hensyn til sikkerhet. Ved å gi tilgang til uvedkommende til parkeringskjelleren vår, gir vi de samtidig tilgang til store deler av sameiets arealer.

Dagens ordlyd: *"Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn"* endres til

"Parkeringsplassen kan fritt leies ut internt til eiere / leietakere i Yes Heim Boligsameie 3 etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Uvedkommende biler som parkerer på private p-plasser i sameiet, uten avtale med styret, taues bort uten varsel."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas med de endringene som kom frem i møtet

Sak 10

Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som orientert om av våre byggfagtekniske og juridiske rådgivere i informasjonsmøtet 22.4.24, så står sameiet i flere kompliserte og vanskelige saker vedrørende feil og mangler ved våre bygg og utstyr.

Sameiet har måttet anlegge søksmål mot utbygger for å rettmessig få den standarden på bygg og utstyr som vi har blitt forespeilet ved kjøp, og som gjeldende forskrifter og lover krever at bygg og utstyr skal ha.

I den forbindelse ber styret om sameiernes fullmakt til å eventuelt inngå forlik i saken. Styret har gjennom sitt mandat fullmakt til å gjøre dette uten sameiernes fullmakt, men i denne saken trenger styret eiernes støtte for å unngå eventuelle fremtidige personlige søksmål mot styrets medlemmer.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at bygg og utstyr skal være av den standard og kvalitet som ble forespeilet oss ved kjøp / i prospektet, og at det skal være forskriftsmessig etter gjeldende lover og regler. Pr nå har ikke styret signert protokollen som ble fremlagt etter ett-års befaringen da det før og under denne befaringen ble avdekket alt for mange avvik mot både prospekt og gjeldende forskrifter. Siden den gangen har flere feil og mangler dukket opp, særlig mye har blitt avdekket det siste halvåret. Sameiet har hatt juridisk rådgivning i hele denne perioden, men ettersom saken har utviklet seg valgte styret å knytte til seg noen av landets beste rådgivere, både juridisk og byggfagteknisk. Dette for å være sikre på at vi har gjort det vi kan for å få igjen det vi har investert ved å kjøpe bolig i sameiet.

Inntil vi foretok dette bytte av rådgivere har utbygger i stor grad valgt å ignorere våre reklamasjoner og medfølgende dokumentasjoner på feil og mangler. Mye tyder på at utbygger nå er villig til å gå i dialog med oss og faktisk komme med konstruktive løsninger i større grad enn før.

Reklamasjonene våre inneholder krav til utbygger om at løsninger de ønsker å gjennomføre skal være presentert for sameiet og deretter godkjent av sameiet. Styret har ingen faglig bakgrunn for å godkjenne noen løsninger, så det vil måtte skje i samarbeid med våre rådgivere. Utbygger har nå pr dato ingen tilgang til våre

fellesarealer uten at de på forhånd får tillatelse av styret. Tidligere har de hatt egen nøkkel, denne er nå levert tilbake.

Forslag til vedtak

Styret har sameiernes støtte til å inngå forlik med utbygger i fremsatte søksmål som gjelder feil og mangler ved sameiets fellesarealer

Sak 11

Installasjon av avstillingbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret tar på nytt opp installasjon av avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i leilighetene. Dette ble fremmet på årsmøte i 2022, og vedtaket ble at styret skulle utrede saken videre. Styrets utredning i saken ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Det installeres avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i seksjonene som beskrevet i forslaget fra styret

Vedlegg

3. Forslag fra styret brannavstillingsbrytere.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende roller og personer er på valg:

Styreleder Hilde Hjellev

Styremedlem Per Tore Molvær

Styremedlem Vegard Utz

Varamedlem Mari Karsrud

Ikke på valg:

Styremedlem Christine Eftevåg

Styremedlem Kent Brekke Jensen

Valgkomiteen har hatt samtaler med foreslåtte kandidater. Vi har jobbet for å sette sammen et godt styre for Yesheim 3.

Kandidatene har forskjellig yrkesbakgrunn, kunnskap og erfaringer. De utfyller hverandre godt.

Det er kandidater som står for kontinuiteten som er viktig med tanke på den situasjonen vi er i med Peab og rettsaken. Og en ny kandidat som kommer inn med kunnskap og erfaringer som styret trenger.

Mvh Valgkomiteen ved Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa

Roller og kandidater:

Valg av styreleder: Hilde Hjelle, velges for 2 år

- Hilde Hjelle er utdannet økonom og har vært med i styret siden 2019. Hun har stor kunnskap og oversikt når det kommer til utbygger og rettssaken.

Valg av to styremedlemmer, stiller til valg for 2 år:

Per Tore Molvær

- Per Tore Molvær er fotograf og har vært med i styret i 2021. Han har stor kunnskap og oversikt når det kommer til saken med utbygger og rettssaken.

Lasse Kvalvik

- Lasse Kvalvik er ny. Han jobber som verksmester og har kunnskap og erfaring med tekniske ting.

Valg av varamedlem, stiller til valg for 1 år

Vegard Utz

- Vegard jobber innen logistikk. Han har vært med i styret siden 2021 og har vært en stor resurs. Han har kunnskap, erfaring og oversikt som er viktig å ha med videre.

Forslag til vedtak

Styret velges i henhold til valgkomiteens forslag

Vedlegg

4. Innstilling Yesheim3 2024.pdf

Sak 13

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har de siste året bestått av Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa. Begge var valgt for ett år, og det skal velges ny valgkomité.

I henhold til sak 8; "retningslinjer for valgkomiteen", så foreslår styret at valgkomiteen består av 2 medlemmer pluss 1 varamedlem.

Styret foreslår derfor kandidater til valgkomiteen for neste periode basert på forslag til vedtak i denne saken. De foreslåtte kandidatene er forespurt og har alle sagt ja til å stille til valg. Det er viktig for styret at valgkomiteen består av begge kjønn:

Heidi Helen Lysjø - Heidi har vært med i valgkomiteen så lenge sameiet har hatt en slik komité. Det er styrets oppfatning at hun gjør en fremragende jobb med å skaffe kandidater som utfyller hverandre og som har ulike bakgrunn og kunnskap.

Thomas Aleksander Sandboe- Andersen - Thomas måtte dessverre trekke seg som styremedlem, men har kapasitet til å bidra i valgkomiteen. Thomas vil gjøre en strålende jobb her. Han har nylig opparbeidet seg mye erfaring i hva styret trenger av kunnskap, og han snakker lett med alle mennesker.

Mari Karlsrud foreslås som varamedlem. Mari, som Thomas, kommer fra ett år med erfaring i styret, og har erfart hvilken kunnskap og engasjement som styret trenger. Hun vil være perfekt som varamedlem, og kan steppe inn i komiteen om det blir nødvendig.

Forslag til vedtak

Foreslåtte medlemmer velges til valgkomiteen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Hjelle	Myrsletta 185
Styremedlem	Per Tore Molvær	Myrsletta 213
Styremedlem	Vegar Hage Utz (perm fra 31.12.23)	Myrsletta 195
Styremedlem	Christine S. Eftevåg	Myrsletta 213
Styremedlem	Thomas A. Sandboe- Andersen (til 31.1.24)	Myrsletta 213
Styremedlem	Kent Brekke Jensen (fra 1.2.24)	Myrsletta 185

Varamedlem	Mari Karlsrud (styremedl fra 1.1.24)	Myrsletta 185
------------	--------------------------------------	---------------

Valgkomiteen

Heidi Helen Lysjø	Myrsletta 185
Dawid Suwa	Myrsletta 213

Kontaktinformasjon styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post:
yesheimboligsameie3@gmail.com.

Vibbo

Du finner mer informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, sameiers skatteandeler til selvmeldingen og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Yes Heim Boligsameie 3

Sameiet består av 103 seksjoner.

Yes Heim Boligsameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923014497, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds og bruksnummer:

117 - 534

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

Yes Heim Boligsameie 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID:

Generell informasjon

Styret avholder styremøter månedlig - oftere ved behov - med unntak av feriemånedene. Styret søker å svare ut henvendelser fra eiere, beboere og eksterne fortløpende, samt å sende ut informasjonsskriv regelmessig. I perioder hvor det skjer mye sendes det ut informasjon til eiere og beboere oftere. Det er viktig for styret at alle sameierne er så godt informert som mulig. Sameierne og beboerne må dog selv ta ansvar for å sette seg inn i all tilgjengelig informasjon.

Styret har intern løpende dialog mer eller mindre daglig. Dette ansees nødvendig på grunn av feil og mangler som oppstår akutt og løpende feil og mangler som må følges opp. Det er også ofte behov for løpende og kontinuerlig kontakt med advokater og byggfagtekniske rådgivere.

Kontinuerlig oppfølging av samarbeidspartnere / -avtaler har vært høyt prioritert for å ivareta en god og effektiv drift av sameiet.

Året har vært veldig utfordrende, særlig med tanke på oppfølging av alle reklamasjoner / feil og mangler overfor utbygger. Styrets holdning er at sameierne skal få det vi har kjøpt og betalt for, og at det er helt nødvendig å gjennomføre det som skal til for å komme dit. Det har vært en bratt læringskurve for styrets medlemmer da ingen av oss er fagfolk på området. Dette har i perioder nærmest blitt en fulltidsjobb for flere av styrets medlemmer, og andre ting som det er vanlig at et styre skal jobbe med har måttet vike - både av økonomiske og kapasitetsmessige grunner. Det er styrets mål og plan at dette vil finne en god løsning gjennom vinteren 2024/2025.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i februar 2024 fordi det ble behov for å få inn et nytt styremedlem. Sittende styremedlem ble nødt til å fokusere på andre gjøremål. Vi benytter anledningen her til å takke for et utmerket og godt samarbeid, alle gode innspill og diskusjoner, samt en nesten utømmelig mengde av godt humør til Thomas! Vi ønsker all mulig lykke til med nye gjøremål!

Kent Brekke Jensen ble valgt til nytt styremedlem, og er godt i gang med sitt virke.

Økonomi og årsresultat

Sameiet har hatt til dels store økonomiske utfordringer i året som har gått, og har endt opp med et driftsunderskudd på om lag 554 000 kroner. Dette skyldes veldig høye kostnader - over 1 million kroner - til advokat og byggetekniske rådgivere i forbindelse med dokumentasjon og rådgiving i prosessen med utbygger. I dette ligger det også at sameiet har måttet dekke flere kostnader i forbindelse med akutte situasjoner som har oppstått da utbygger ikke har tatt ansvar. I stevningen er det pr dato lagt inn et *foreløpig* krav til økonomisk kompensasjon på over 2 millioner kroner. Dette er før kostnader til advokat er tatt med, og beløpet vil stige etter hvert som vi påføres nye unødvendige kostnader fremover.

Når driftsunderskuddet er så vidt lavt i forhold til de ekstra kostnadene sameiet har hatt i forbindelse med stevning / rettssak, så skyldes det stor nøkternhet i aktiviteter og bruk av penger for øvrig. Felleskostnadene er holdt stabile innværende år, med unntak av en midlertidig økt andel pr kvm som går direkte til å dekke kostnader i forbindelse med stevningen. Disse pengene er øremerket dette formålet. Se for øvrig årsregnskap og noter til regnskapet.

Avtaler og drift

Styret vurderer fortløpende om vi har gode nok avtaler på service og vedlikehold for våre bygg og utstyr. Det siste året har vi måttet tegne to nye avtaler som vi ikke hadde fra før;

- Vedlikehold for våre søppelkontainere
- Vedlikehold av vårt pumpesystem foran garasjeporten

Det vurderes videre om vi må ha en serviceavtale for vårt fordrøyningsanlegg. (Et fordrøyningsanlegg skal samle opp overvann når vannet renner raskere enn avløpssystemet klarer å ta unna. Fordrøyningsanlegget skal slippe vannet ut igjen når det er mindre vann i området.)

I tillegg har vi økt frekvensen på service på garasjeporten, da vi ofte måtte tilkalle servicetekniker mellom servicene.

Styret samarbeider tett med **Gystadmyr Grøntsameie (GGS)** om bruk og utforming av omkringliggende friområder. Målet er at hele området skal få et helhetlig preg, og god tilgang til de flotte friluftsområdene som vi har i nærområdet, til felles glede for små og store.

Sameiet har ikke egen ansatt vaktmester. Vi har avtale med et firma som ivaretar tjenester som brøyting / snømåking, hagetjenester og renhold med mer for våre fellesarealer.

Reklamasjoner og status i stevning mot utbygger

Styret opplevde lite eller ingen aktivitet i saken vår mot utbygger. Stevning ble sendt inn i september 2023, etter utrolig lang tid uten at noe skjedde i saken. I november valgte styret å gå over til CMS Kluge Advokatfirma AS for å få progresjon og aktive handlinger i saken.

På etterjulsvinteren ble tidligere representant for utbygger erstattet av en annen avdeling i samme firma og vi forholder oss nå til andre ansatte enn vi har gjort de siste fem årene. Etter disse byttene opplever styret at utbygger synes å vurdere reklamasjonene våre mer seriøst, og har gitt tilbakemelding på at de erkjenner ansvar for flere av dem. Det gjenstår fortsatt mange reklamasjoner de ikke har svart ut. Styret er utålmodig, sameiet har stått i dette lenge. Det positive er at vi får noen svar, og at det er berammet tid for både rettsmekling og rettssak.

Det er avklart at utbygger vil bygge om og utbedre varmpumperommet vårt. Prosessen skal prosjekteres og planlegges våren 2024, og gjennomføres sommeren 2024.

Eksempel på andre forhold som har fokus i tvistesaken mot utbygger

- Brannspjeld

Det har vært en pågående utbedring av isolasjon på seksjonenes brannspjeld siden mai 2023. Dette arbeidet er avsluttet fra utbyggers side. Sameiet sitter imidlertid på to rapporter om beskriver feil ved utbedringene. Sameiet har reklamert på dette, men utbygger har ikke respondert på vår reklamasjon i denne saken. Vi forventer at utbygger vil ta tak i dette igjen også.

- Istapper skader taket vårt

I perioder dannes det istapper fra overvann-utløp høyt oppe på veggen. Istappen har noen ganger blitt opp mot 2,5 meter lange, og de er kjempestore. I vinter har et

par av dem falt ned og skadet underliggende tak. Konsekvensen ble store vannlekkasjer flere steder.

Dette skal ikke skje, og utbygger vil bli bedt om å utbedre dette og lignende tilfeller før neste vinter.

Fibernet fra Obos OpenNet

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt at styret skulle gå videre med å utrede installasjon av fibernet fra Obos OpenNet AS. Det ble gjort endelig vedtak på ekstraordinært årsmøte i november 2022, og med avtale om leveranse av fibernet fra 1.7.2023. Obos klarte ikke å levere som avtalt, og fiber fra Obos OpenNet ble installert og levert i siste halvdel av mars 2024.

Solcelle energi

På årsmøte i 2023 ble det fremmet sak om at styret skulle vurdere og beregne kostnader / innsparing ved å sette opp solcelleanlegg i sameiet.

Styret sendte ut prisforespørsel til **Solcellespesialisten** 16.mai 2022 med svar om at:

Vi får dessverre ikke lagt paneler på øverste flate på de to boligblokkene - det er for mange oppstikkere og det er sluk i midten av anlegget som gjør at de to flatene ikke er egnet for anlegg. Dette gjør at vi dessverre ikke får gitt dere tilbud på overnevnte prosjekt.

Styret tok på nytt tak i saken etter forespørsel fra Årsmøte i 2023, og forhørte oss da med to andre leverandører i tilfelle de vurderte taket vårt annerledes.

Ottovo:

Hei, Takk for din henvendelse og din interesse for solstrøm!

For øyeblikket har vi dessverre ikke mulighet til å tilby solcelleanlegg til borettslag, sameier og bedrifter. Imidlertid vil vi gjerne notere ned adressen din og ta kontakt på et senere tidspunkt dersom vi skulle få muligheten til å levere til det aktuelle området.

Fjordkraft tok kontakt pr telefon etter vi sendte forespørsel, og de kunne fortelle at de brukte Solcellespesialisten som leverandør, så der var vi like langt.

HMS runde

Det ble gjennomført HMS runde 27. juni sammen med vaktmester. Dessverre ble ikke referat sendt ut til beboerne. Det vil bli gjennomført ny HMS runde i juni 2024.

Fremover

Styret vil fortsette å ha søkelys på strømbesparende tiltak, i tillegg til å ha som mål å bli et bærekraftig og miljøvennlig sameie.

Dette må nødvendigvis bli en prosess etter hvert som utstyret og reklamasjonene våre får varige og riktige løsninger. Det er vanskelig å velge miljøvennlige tiltak når vi ikke vet hva / hvilket utstyr vi har. Det er ikke gitt at dagens varmpumpe eller ventilasjonsanlegg blir en del av løsningen med utbygger da ikke alle disse pr dato tilfredsstiller forskrifter og krav fra myndighetene.

Det er vanskelig å planlegge for vedlikehold på kort sikt av samme grunn som over; vi må få på plass varig og riktig utstyr før vi kan planlegge hva som må til.

Det er styrets ønske og plan å få gjort mer arbeid utomhus på sommerstid. Dette arbeidet har blitt nedprioritert det siste året på grunn usikker økonomi (ref tvistesak med utbygger. Den styrer veldig mye av hva kan bruke penger på, dessverre.) Det vil ikke bli gjort store endringer denne sommeren, av samme grunn.

Årsregnskap med kommentarer og noter for 2023 og budsjett for 2024 med kommentarer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er iht. prisliste. Avviket skyldes midlertidig endring av felleskostnader fra 01. november. I tillegg er det i posten «andre inntekter» ikke budsjettet med for eksempel salg av filter til seksjonene. Eierne er løpende informert dette om via Vibbo og per e-post.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Det var vanskelig å forutse kostnadene ved en stevning / rettssak da budsjettet ble lagt. Det er et merforbruk for dette på hele 950 000 kr. Det ble nødvendig å bytte advokatfirma mot slutten av året, se årsrapporten, og det ble en del ekstra kostnader da nye advokater måtte gå gjennom dokumentasjon og sette seg inn i saken. I tillegg ble det nødvendig å få bedre dokumentert feil og mangler ved det viktigste utstyret vårt, samt alle vannlekkasjene. Byggfagtekniske rådgivere har bidratt med store faglige rapporter, og som beskriver tilstanden hos oss godt.

Det er merforbruk på drift av ventilasjonsanlegg. Dette skyldes at det ikke budsjetteres med innkjøp av filtre som videreselges til eierne. Dette avviket motsvares av et tilsvarende positivt avvik i inntektene.

Avvik på øvrige kostnader er av mindre karakter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 317 672.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er satt av 200 000 kr til større vedlikehold i 2024. Det er ikke planlagt vedlikehold dette året, ref punkt i årsrapporten. Beløpet settes av som en buffer i påkommende tilfeller. Erfaringen har lært oss at det vil dukke opp akutte situasjoner sameiet må ta kostnaden på inntil vi får avklart om det er en reklamasjon.

Energikostnader

Faktiske energikostnader i 2023 ble lavere enn budsjettet. Siden sameiet har en a-konto beregning på strømkostnader ble budsjettet justert noe ned. Eierne betaler for faktisk forbruk ved at det sendes ut en avregning for strøm hvert halvår.

På denne måten får ikke strømkostnadene like stor effekt på sameiets likviditet som om prisvariasjoner på strøm skulle vært håndtert av et fast beløp i felleskostnadene.

Vi har satt av totalt 1 000 000 kr til energi i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Yes Heim Boligsameie 3.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er andel strøm redusert med 16,67% pga. lavere budsjetterte strømkostnader.

Det er i tillegg beregnet en midlertidig økning i felleskostnadene som vil være øremerket rettssak. Dette er ment å ivareta 450 000 kr som estimerte kostnader til rettssak.

Utover det siste punktet innebærer budsjettet for 2024 at de fleste ikke får store endringer i felleskostnadene i 2024.

Det er satt av 450 000 kr til juridisk bistand i tråd med estimert kostnad til rettssak. Det vil bli etterspurt ytterligere dekning av slike kostnader fra sameiets forsikringsselskap.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

YES HEIM BOLIGSAMEIE 3
ORG.NR. 923 014 497, KUNDENR. 7696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 799 905	3 130 937	3 722 000	3 992 962
Andre inntekter	3	237 011	606 320	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 036 916	3 737 257	3 822 000	4 142 887
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 850	-56 945	-36 100	-29 046
Styrehonorar	5	-256 000	-204 501	-256 000	-281 000
Avskrivninger	13	-3 973	-3 973	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 528	-14 931	-14 000	-14 630
Forretningsførerhonorar		-149 205	-143 445	-155 000	-173 865
Konsulenthonorar	7	-1 100 855	-117 616	-150 000	-625 000
Drift og vedlikehold	8	-471 644	-905 887	-388 200	-570 251
Forsikringer		-161 941	-149 122	-142 750	-163 172
Kommunale avgifter	9	-955	-919	-1 500	-1 000
Kostnader sameie (GGS)		-92 700	-92 700	-92 700	-92 700
Energi/fyring		-1 222 805	-1 172 087	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 424	-420 945	-468 500	-363 075
Andre driftskostnader	10	-561 927	-399 833	-582 700	-610 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 576 806	-3 682 901	-3 487 450	-3 924 239
DRIFTSRESULTAT		-539 890	54 356	334 550	218 648
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 278	1 061	0	0
Finanskostnader	12	-15 097	-2 472	0	-126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 819	-1 411	0	-126 000
ÅRSRESULTAT		-553 710	52 945	334 550	92 648
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 945		
Fra opptjent egenkapital		-553 710	0		

YES HEIM BOLIGSAMEIE 3
ORG.NR. 923 014 497, KUNDENR. 7696

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	7 283	11 256
SUM ANLEGGSMIDLER		7 283	11 256
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 824	3 929
Kundefordringer		295	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 499	308 385
Andre kortsiktige fordringer	14	1 011 640	1 036 535
Driftskonto OBOS-banken		649	0
Sparekonto OBOS-banken		41	40
SUM OMLØPSMIDLER		1 106 948	1 348 888
SUM EIENDELER		1 114 231	1 360 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		167 140	720 850
SUM EGENKAPITAL		167 140	720 850
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 937	60 050
Leverandørgjeld		698 302	536 582
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	12 659
Skyldige offentlige avgifter	15	1 029	2 529
Annen kortsiktig gjeld	16	172 824	27 474
SUM KORTSIKTIG GJELD		947 091	639 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 114 231	1 360 144
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 16.05.2024
Styret i Yes Heim Boligsameie 3

Hilde Hjellev

Christine Steinsrud Eftevåg

Kent Brekke Jensen

Per Tore Molvær

Vegard Hage Utz

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 846 848
Andel strøm	1 200 024
Digital-TV/bredbånd	474 212
Garasjeleie	196 800
Kassekreditt	66 000
Garasjeleie	7 200
OBOS-nøkkel etterfakt.	5 049
Bortkjøring av vaskemaskin	3 090
OBOS-nøkkel	2 941
Parkering	2 400
Leie tidl.år	615
Kassakreditt	550
Nedbetaling	-5 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 799 905

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Adm.gebyr	10 602
Strøm El-bil	39 419
Filter	43 500
Kassekreditt november	9 580
Nettinnbetalinger	72 784
Skilt	150
Strøm	60 976
SUM ANDRE INNTEKTER	237 011

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 760
Påløpte feriepenger	-1 531
Arbeidsgiveravgift	-36 559
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 850

Det har gjennomsnittlig vært engasjert under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 256 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 528.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	876 545
OPAK AS	-29 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 931
Norconsult Norge AS	-177 979
SUM KONSULENTHONORAR	-1 100 855

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 200
Drift/vedlikehold VVS	-43 538
Drift/vedlikehold elektro	-12 958
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 492
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 944
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 993
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 856
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 993
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-471 644

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-955

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 070
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 626
Verktøy og redskaper	-5 022
Driftsmateriell	-3 846
Vaktmestertjenester	-471 675
Andre fremmede tjenester	-20 723
Kontor- og datarekvisita	-3 367
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 513
Andre kontorkostnader	-2 779
Reisekostnader	-7 651
Gaver	-1 565
Bank- og kortgebyr	-4 188
Velferdskostnader	-6 402
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-561 927

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	1 278

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-566
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 531
SUM FINANSKOSTNADER	-15 097

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Støvsuger	
Tilgang 2020	19 863
Avskrevet tidligere	-8 608
Avskrevet i år	-3 973
	7 283
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 283

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 973**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Peab 2020	49 000
CM Mathisen 2020, dobbelt betalt faktura	20 500
Viderefakturert beboer for unødvendig brannutrykning	6 200
Filter	33 000
Strøm el-bil 2023	21 979
Viderefakturering unødig alarm/utrykning 2022	17 700
Strøm el-bil 4. kv 2022	25 000
Strøm 2022	340
Reklamasjoner PEAB:	
Intec pumper juni og desember 2021	79 615
Øvre Romerike Brann, unødvendige utkallelser 2021	34 200
Thermo Control AS, varmepumpestopp 2021	4 506
Overforbruk strøm 2021	437 700
Overforbruk strøm 2022	100 000
Utlegg ref PEAB	181 900

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **1 011 640**

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 029
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 029**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 531
Lønn avsatt i 2022	-4 002
Utlegg gjort i 2023, utbetalt i 2024	-9 476
Avregnin strøm	-157 815

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-172 824**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til YES HEIM BOLIGSAMEIE 3.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MD3PE-YD2TJ-ZU6XG-CB37F-7N36E-1GXEY

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7130261. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. *Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.* Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN YES HEIM BOLIGSAMEIE 3

MANDAT TIL VALGKOMITEENS ARBEID FOR Å FINNE STYREKANDIDATER FOR YES HEIM BOLIGSAMEIE 3:

1. Valgkomiteen skal bestå av minst to medlemmer og et varamedlem som velges av årsmøte. Hvert medlem velges for 2 år om gangen, men de skal ha ulik kandidaturlid. Gjenvall er mulig. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Kandidater til valgkomiteen foreslås av styret.
2. Valgkomiteens hovedoppgave er å utarbeide forslag til nytt styre i forkant av hvert årsmøte. Dette er retningslinjene valgkomiteen skal jobbe etter:
 - a. Styremedlemmene er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven
 - b. Det bør tilstrebes en kjønnsmessig balanse
 - c. Styret skal jobbe godt sammen, og utfylle hverandre hva angår kunnskap om drift av et sameie.
 - d. Det bør tilstrebes representanter fra flere blokker
 - e. Styret skal ha en viss kontinuitet, og medlemmene skal ha ulik kandidaturlid.
3. Før forslag til nytt styre utarbeides skal valgkomiteen:
 - a. Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvall
 - b. Sende ut henvendelse / ta kontakt med beboere og forhøre seg om aktuelle kandidater er interessert i styreverv
 - c. Disse retningslinjene legges ved som vedlegg til henvendelsen
4. Beboere / styret har rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen om hvem de gjerne ser som kandidater til et styreverv.
5. Valgkomiteen kontakter den de ønsker å innstille som leder / styremedlemmer som ikke er på valg, for å diskutere hvilke andre personer / kvalifikasjoner nye styremedlemmer bør ha for å få et best mulig sammensatt styre med tanke på driften av sameiet.
6. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut ifra andre beboere eller sittende styre sine ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut ifra kriteriene gitt under punkt 2, også uavhengig av tilbakemeldinger i forhold til punktene 3A og 4.
7. Ingen kan innstilles som kandidater til styret uten å være forespurrt, og uten å ha sagt seg villig til å stille til valg.
8. Valgkomiteens innstilling skal være klar og oversendes styret, innen fristen for innsending av saker til årsmøte som til enhver tid gjelder.

Til årsmøte:

Forslag fra styret om installasjon av avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter.

På informasjonsmøte for sameierne som ble avholdt i forkant av årsmøtet i 2023 deltok Eirik Aulie fra Øvre Romerike Brann, forebyggende avdeling. Han snakket blant annet om avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i enkeltseksjoner, og anbefalte at sameiet sterkt vurderte dette. Ut fra hva han kunne fortelle, med sin fagkompetanse, anslo han dette som en god løsning som det fremover jobbes med å implementere som en standard i alle leiligheter som bygges i fremtiden. En slik brannavstillingsbryter vurderes ikke å gå ut over sikkerheten, og Aulie ser ingen ulemper ved å ha slike avstillingsbrytere installert. Tvert imot – fortalte han at han kun så fordeler ved dette.

Slik løsningen er i dag, blir brannvesenet etter noen minutter automatisk tilkalt dersom én av brannalarmene i sameiet går av. Dette kan medføre en utgift på kr. 6530,- (dagens pris fra ØRB) for den enkelte seksjonseier dersom det er falsk alarm. I tillegg har det tidligere vært en utfordring at personer løper ned for å avstille tavlen i 1. etasje, men dette har ingen effekt dersom alarmen allerede er overført til brannvesenet. Ved utløst alarm er det kun eier / beboer av vedkommende seksjon som kan skru av alarmen, da det er de som vet om det faktisk brenner eller ikke. Alle andre MÅ forsikre seg om at det ikke er brann FØR man bistår noen i denne situasjonen. Dersom man skulle gått inn for å montere én knapp i hver etasje, for å spare kostnader, ville dette gitt samme utfordring som tavlen nede kan gi.

Ved å ha en montert brannavstillingsbryter i hver leilighet, er det den enkelte beboer som har kontrollen. Man kan da bruke forsinkelsestiden på 3-4 minutter på å stoppe alarmen FØR den overføres til brannvesenet, og unngår kr. 6530,- i unødvendig gebyr dersom det ikke er brann. Ved reell brann, vil det komme såpass mye røyk at brannalarmen vil starte igjen, og overføring til brannvesenet vil skje. Man har ikke anledning til å slå av avstillingsknappen mer enn tre ganger. Brannvesenet vil automatisk bli tilkalt etter dette.

Vi er et sameie med mange seksjoner, og ved å ha en avstillingsbryter i hver enkelt leilighet unngår man å plage naboer ved matlaging og man unngår et unødvendig gebyr på kr. 6530,- uten at det går utover sikkerheten. Som Aulie påpekte, kan en slik løsning også bidra til verdistigning av leiligheten da flere kan se verdien i dette.

Styret ønsker å gå for en slik løsning, men er da avhengig av at sameierne støtter dette ved flertall.

Dersom forslaget får flertall, vil styret likevel ikke begynne å jobbe med denne saken før rettssaken mellom boligsameiet og PEAB er ferdig. Denne er berammet til oktober 2024. Styret ønsker likevel å fremme dette forslaget på årsmøtet i 2024 fremfor 2025, slik at styret kan igangsette prosessen snarest mulig etter at rettssaken er ferdig og sameiet har økonomi til å foreta utlegget. Installasjonskostnaden vil måtte innbetales av sameierne over en tolv måneders periode sammen med fellesutgiftene, men da ikke før arbeidet er igangsatt.

Styret har innhentet pristilbud fra Gardermoen Elektro:

Avstillingsbrytere i leiligheter:

- Installasjon av lokale avstillingsbrytere for brannalarmanlegg, i hver leilighet, totalt 103 stk.
 - o Avstillingsbrytere tilkobles eksisterende brannsløyfe.
 - o Avstillingstablå er inklusive i tilbudet.
 - o Brytere plasseres ved inngangsdør i leiligheter.
 - o Kabler legges over himling i gang så langt dette lar seg gjøre. Det kabel ikke kan legges skjult i vegg/tak monteres kabelkanal på vegg.
- Programmering / test av funksjoner er inklusive i tilbudet.
- Idriftsettelse er inklusive i tilbudet.
- Tilbudet forutsetter tilgang til leiligheter slik at arbeidene kan utføres med rasjonell fremdrift, og at brannsløyfer ikke overstiger anbefalt maks lengde.
- Fremdrift avtales med utnevnt kontaktperson ved inngått avtale om utførelse.

Kr. 484.360,- eks. mva. / 605.450,- inkl. mva.

Styreleder Hilde Hjelle for 2 år

Styremedlem Per Tore Molvær for 2 år

Styremedlem Lasse Kvalvik for 2 år

Varamedlem Vegard Utz for 1 år

Ikke på valg

Christine Eftevåg

Kent Brekke Jensen

Valgkomiteen har hatt samtaler med foreslåtte kandidater. Vi har jobbet for å sette sammen et godt styre for Yesheim3.

Kandidatene har forskjellig yrkesbakgrunn, kunnskap og erfaringer. De utfyller hverandre godt.

Det er kandidater som står for kontinuiteten som er viktig med tanke på den situasjonen vi er i med Peab og rettsaken. Og en ny kandidat som kommer inn med kunnskap og erfaringer som styret trenger.

- Hilde Hjelle er utdannet økonom og har vært med i styret siden 2019. Hun har stor kunnskap og oversikt når det kommer til Peab og rettsaken.
- Per Tore Molvær er fotograf og har vært med i styret i 2021. Han har stor kunnskap og oversikt når det kommer til saken med Peab og rettsaken.
- Lasse Kvalvik er ny. Han jobber som verksmester og har kunnskap og erfaring med tekniske ting.
- Vegard jobber innen logistikk. Han har vært med i styret siden 2021 og har vært en stor resurs. Han har kunnskap, erfaring og oversikt som er viktig å ha med videre.

Mvh Valgkomiteen ved Heidi Helen Lysjø og Dawid Suwa

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 7696 Selskapsnavn: Yes Heim Boligsameie 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Styreleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Unni Rekkseth og Jan Tore Aarskog er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Totalt styrehonorar til fordeling er 281 000 kroner godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne saker fra eiere - valgkomité

Årsmøte fremmer forslag om at valgkomiteen skal inneha tre medlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommne saker fra eiere - dugnadsgrupper

Årsmøte fremmer forslag om at det skal etablere 2 frivillige dugnadsgrupper - a) garasje b) bomiljø som knyttes til hver sin styre representant.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring kap 8-1 kulepunkt 1: retningslinjer for valgkomiteen

Vedtektsendring for kap 8-1 kulepunkt 1 vedtas med de endringene om kom frem i møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring kap 4-2 punkt 3: Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsgdeler

Forslaget vedtas med de endringene som kom frem i møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fullmakt til styret til å inngå forlik med utbygger

Styret har sameiernes støtte til å inngå forlik med utbygger i fremsatte søksmål som gjelder feil og mangler ved sameiets fellesarealer

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Installasjon av avstillingbrytere for brannalarmanlegg i leiligheter

Det installeres avstillingsbrytere for brannalarmanlegg i seksjonene som beskrevet i forslaget fra styret

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styret velges i henhold til valgkomiteens forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av valgkomité

Foreslåtte medlemmer velges til valgkomiteen

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Myrsletta 213 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Julius Dahls veg	7 min
Linje 436, 437, 440, 450	0.5 km
Jessheim stasjon	16 min
Linje R13, R13x	1.4 km
Jessheim stasjon	17 min
Buss, tog	1.5 km
Oslo Lufthavn stasjon	14 min
Buss, flytog, tog	11.7 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.)	15 min
360 elever, 19 klasser	1.2 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.)	15 min
395 elever, 22 klasser	1.3 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.)	18 min
484 elever, 21 klasser	1.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
653 elever, 26 klasser	1.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
330 elever, 14 klasser	1.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min
Jessheim videregående skole	8 min
1150 elever, 63 klasser	2.6 km

«Stille, rolig og veldig sentralt. Kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

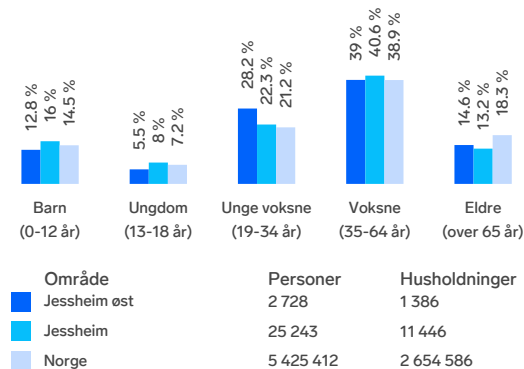
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år)	13 min
139 barn	1 km
Skogmo Park barnehage	13 min
Gystadmarka Doremi barnehage (1-5 år)	17 min
90 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gystadparken	6 min
Post i butikk	0.5 km
Meny Gystadmarka	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport



Ullensaker Idrettspark

12 min

Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...

1 km



Skogmo skole

14 min

Ballspill, fotball, friidrett

1.1 km



Spenst Jessheim

15 min



Fresh Fitness Jessheim

20 min

Boligmasse



■ 11% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 65% blokk
■ 8% annet

«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

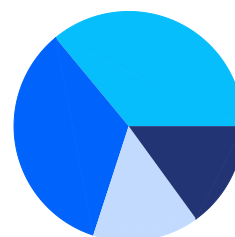
19 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

■ Jessheim øst

■ Jessheim

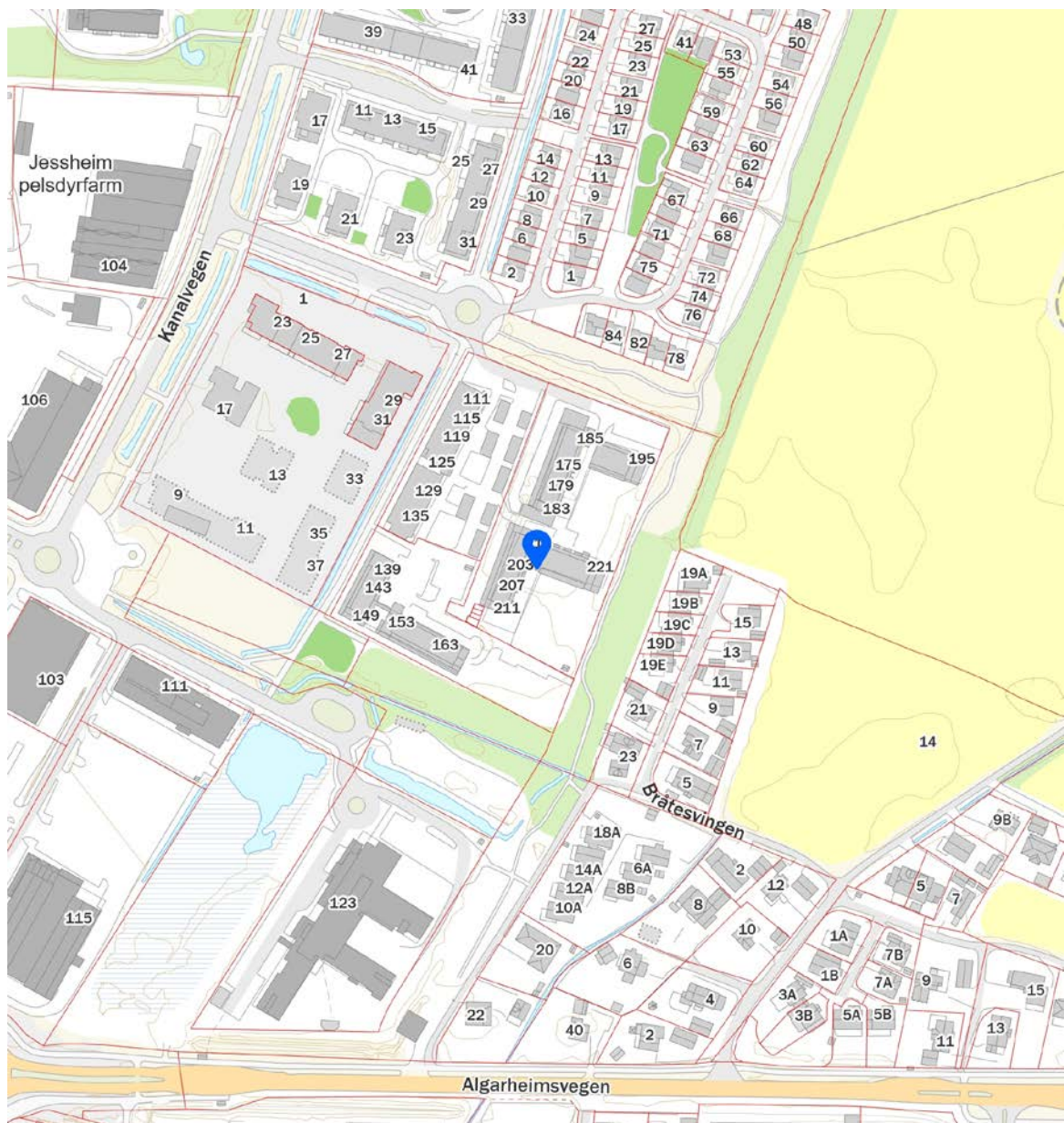
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

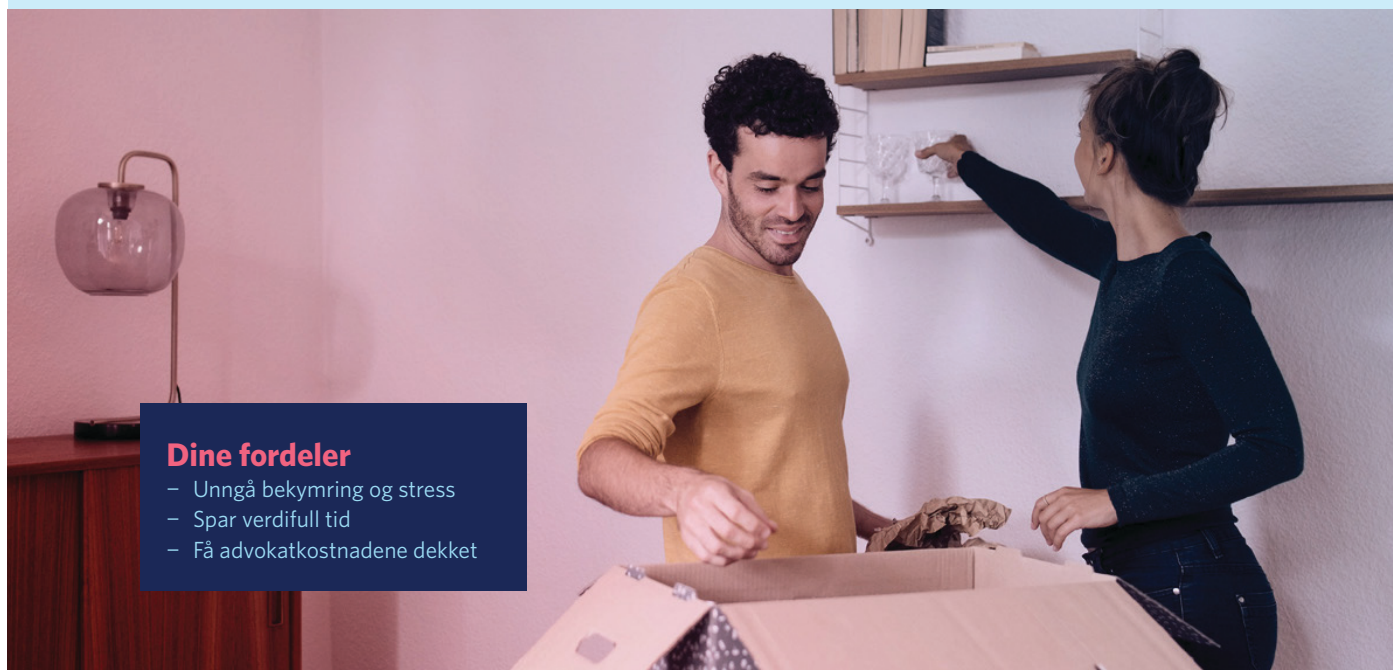


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



- 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.





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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

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.



EMERA

EIENDOMSMEGLING