NANNESTAD SENTRUM

Teiealleen 12

Velkommen til din nye bolig

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 090 000,-

OMKOSTNING KJØPER
91 840,-

TOTALPRIS
3 181 840,-

FELLESKOSTNADER
5 042,- pr. mnd

BRA-I/BRA TOTAL
60/65 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BYGGEÅR
2021

ENERGIMERKING
B - Lys grønn

TOMTEAREAL
731 m^2 (eiet)

Din megler

Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

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

Stor, moderne 2-roms selveier hjørneleilighet med nydelig balkong og parkering i garasje | Svært sentralt!

Velkommen til en romslig 2-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet i Nannestad sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje med heis og har en god planløsning og takhøyde som gir en luftig romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Delikat baderom og innbydende entré med god oppbevaringsplass.

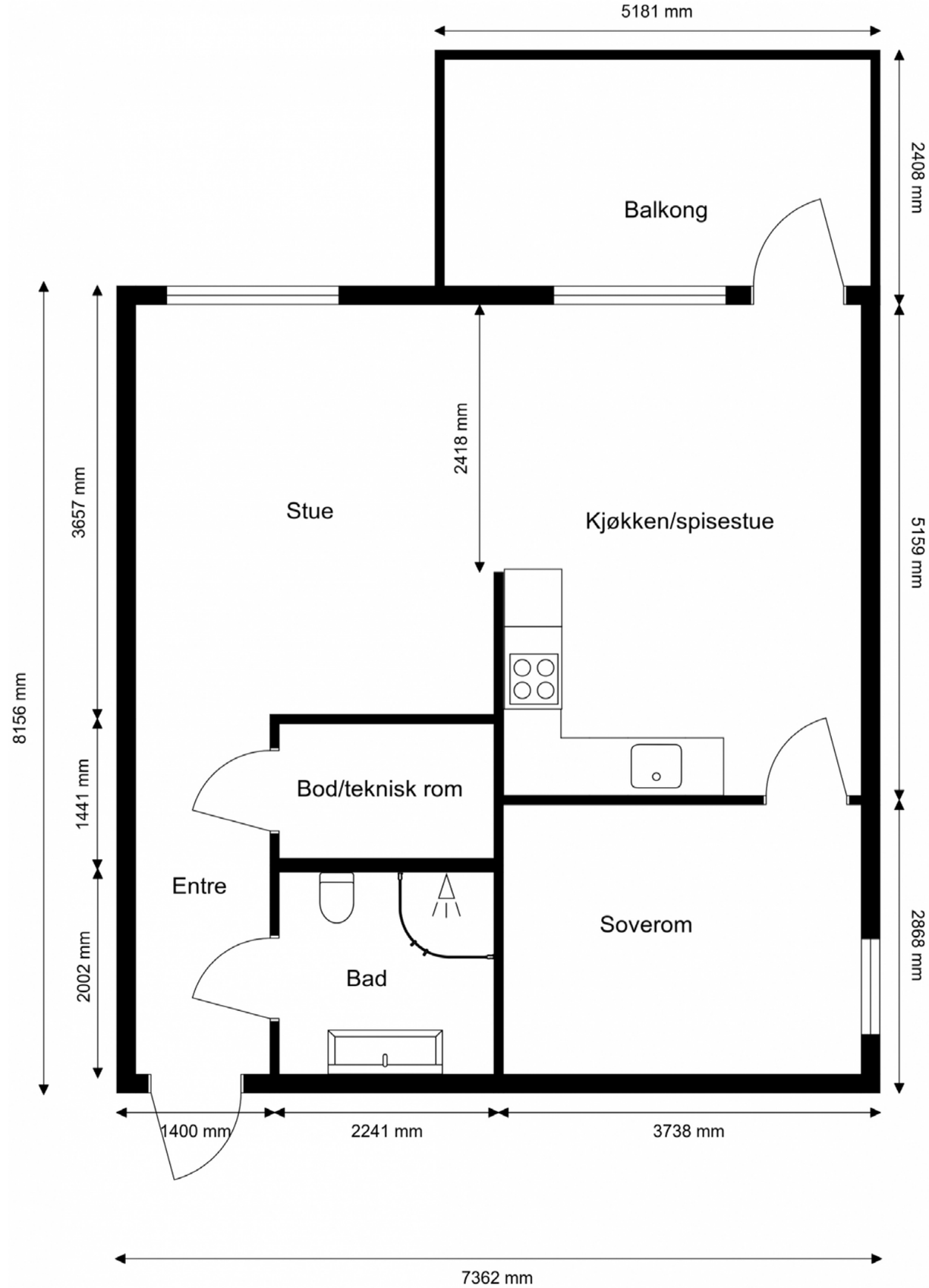
Utgang fra stue til en nydelig balkong med åpent og fritt utsyn. Parkering i garasjeanlegg med mulighet for elbillader. Leiligheten disponerer både innvendig og utvendig bod.

Fjernvarme og kommunale avgifter er inkl i felleskostnadene.

En attraktiv 2-roms med høy bokvalitet!

12
Teiealleen 12

H207



Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

TRO
MS
Ø

Electrolux

E/A

TEIEALLEEN 12

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 3 090 000

Omkostning kjøper
3 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
77 250 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
---
78 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
91 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
3 168 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 181 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk
Kr 3 181 840

Felleskostnader
Felleskostnader kr 5 042,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Felleskostnader inkluderer tv/bredbånd grunnpakke, vedlikeholdavsetning, kommunale avgifter, bygningsforsikring, energi/fyring fjernevarme, forretningsførsel.
Økninger i felleskostnader som følge av generelle økninger på tjenester samt vedlikehold, utbedringer og påkost må påregnes.
Selger opplyser om økning til ca. 5042 fra 01.04 (4% økning).

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 745 439 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 981 755 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet
Leiligheten ligger flott til midt i Nannestad sentrum. Her bor du i et trygt og barnevennlig boligområde - omgitt av et vakkert, bølgende kulturlandskap. Det er rikelig med luft og natur på alle kanter, samtidig er det du trenger i hverdagen bare en liten rusletur unna.

I Nannestad sentrum finner du Nannestad Torg med apotek, vinmonopol, frisør, dagligvare, flere serveringssteder og legekontor. Det er også splitter nytt bibliotek i kommunehuset, treningssenter, ny svømmehall, idrettshall og kunstgressbane.

OM EIENDOMMEN

Her har alle muligheten til å være med på sin favorittaktivitet, for Nannestad kommune har lagt et godt stykke arbeid i å skape et bredt og inkluderende sports- og idrettsmiljø.

I umiddelbar nærhet finner du et vidstrakt og variert rekreasjonsområde. Legg i vei til fots eller på sykkel for en rask kveldstur, eller bare rusle innover med fiskestanga på skulderen. Når vinteren kommer, lokker et eventyrlig landskap. Milevis av velpreparerte løyper strekker seg innover Romeriksåsen. Det kan være til inspirasjon å tenke på at kanskje hard trening i nettopp denne delen av løypa bidro til at Nannestadguttene Dæhlie og Alsgaard gang på gang sikret gullet.

Her er naturen tett på, samtidig er det et godt utbygd offentlig kommunikasjonstilbud som sørger for at man kommer til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo på kort tid. Om man ønsker å storhandle, gå på kino, eller bare ut å spise litt, er Jessheim by et godt alternativ - bare en liten kjøretur unna. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Det er montert infrastruktur til el-bil lading i garasjen. Det er kun lov til å montere Zaptec elbil ladere, disse må monteres og tilkobles sameiets felles infrastruktur, ladere samt tilkobling må den enkelte beboer selv bekoste. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon og bestilling. Lading vil foregå via sameiets felles strømmåler. Forbruket belastes den enkelte eier av lader ved
oppkobling via sameiets felles ladesystem/ betalingsløsning Charge 365.

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: 731 m²

Felles tomt for sameiet

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk - Smedhagen park - byggetrinn 5 datert 03.06.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.06.2021.

Innhold

Areal

BRA - i: 60 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 5 m²
2. etasje
BRA-i: 60 m² Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
12 m² Balkong med utgang fra stue.

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: 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: Jan Eivind Jansen Holmgren

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Sprekk i fugen i dusjen. Feilen er utbredte av utbygger.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Fikset fugen i dusjen, som nevnt over.
Aas & Nordal.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Setnings sprekk i gangen. Feilen er utbedret av utbygger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Byttet begge viftemotorer og rotormodul på grunn av ulyd i systemet.
Östberg Norge AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Sameiet bytter filter på ventilasjonen årlig.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Oppstod vannlekkasje 02.06.2021 fra leiligheten over, før denne leiligheten ble bebodd. Det foreligger tørkerapport og info om arbeidet for ferdigstilling etter dette.

Tilleggskommentar: Det ble byttet komfyrvakt av BTA Elektro 15.07.2025.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med antatt støpt grunnmur og dekker. Bygningen fremstår utvendig med fasadeplater/trepanel/tegl, og har flatt tak som antas tekket med asfaltpapp eller membran. Etasjeskillere vurderes å være utført i betong. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler som tilhører borettslaget/sameiet, og som ikke omfattes av leilighetens bruksdel, ikke er kontrollert som del av denne inspeksjonen.
Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

Det er ikke gitt tilstandsgrad 2 eller 3 i tilstandsrapport.
Bad - Totalvurdering av fuktsøk er gitt tilstandsgrad iu (ikke undersøkt):
Det er ikke registrert indikasjoner på pågående fuktskader eller aktive vannlekkasjer i våtrommet basert på utførte undersøkelser på befaringsdagen. Fuktsøk og inspeksjon er gjennomført innenfor tilgjengelige og synlige områder, uten destruktive inngrep eller åpning av underliggende konstruksjoner.
Undersøkelsen gir derfor kun grunnlag for vurdering av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Forhold bak tette overflater, i konstruksjoner og i ikke tilgjengelige soner er ikke undersøkt. Eventuelle fuktrelaterte forhold i slike områder omfattes ikke av denne vurderingen. Dersom det foreligger skjulte forhold, vil disse først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller ved mer omfattende undersøkelser.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig informasjon

Adresse

Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD

Gnr. 27, bnr. 670, snr. 14, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Selger

Tord Andreas Skredlund

Sameie

Smedhagen Park 5 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 827440758

Smedhagen Park 5 Boligsameie ble stiftet 07.06.2021 og har organisasjonsnummer 827440752

Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Teiealleen 12, 2030 Nannestad

Eiendommen har gnr 27, bnr 670 i Nannestad kommune.

Garasjekjeller har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 &4 Boligsameie med gnr.27/Bnr 668, sameiet deler kostnader til drift og vedlikehold som sameiene har felles fordelt etter brøk basert på antall seksjoner, eller etter sameienes BRA

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommene med Gnr. 27/Bnr7 og parkeringsarealet med Gnr 27/Bnr 28, erklæringen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen/vannmåler og hovedavtale for strøm.

Felles parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr.27/Bnr 501, driften blir organisert som et eget realsameie med egne vedtekter/styre så snart naboeiendommene er ferdig utbygd.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS fra 1.januar 2024

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter, og en rekke telefonkontakter, og behandlet saker, så som:
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Besvare henvendelser fra beboere
6 av 18
- Oppfølging av serviceavtaler
- Arbeid med ny vaktmesteravtale og etablering av realsameie for uteområdene /gjesteparkeringsplasser

Av andre større saker kan nevnes:
- Vi har fremdeles hatt utfordring med store vannansamlinger i garasjeanlegget, da især ved mye snøfall som medfører at biler drar snø inn i garasjen. Det er ikke montert sluk i gulvene, noe som er normalt ved nyere bygg. Montering av sluk ville i så fall bl.a. krevet montering av oljeutskiller og er meget kostbart. Styrer utfører oppsuging av vann jevnlig. I løpet av perioden har vi gått til innkjøp av vann-suger/vaskemaskin sammen med Smedhagen Park 3 og 4. Denne gjør at vi også kan vaske garasjegulvet selv uten å måtte leie utstyr som vi har gjort de siste årene. Det er også satt opp oppslag med anmodning om at beboere bør børste av snø fra bilene før de kjører inn i garasjeanlegget, dette for å unngå unødvendig smeltevann.
- Vi har jobbet og jobber fremdeles med å få rettet feil i el-tavle som ble oppdaget ved årlig kontroll av Nordengen AS.
- Vi jobber også med reklamasjon på retting av skjeve dører og justering av disse på fellesområdene som kjeller/dører til branntrappen og dører inn til svalgangene.
- Vi har fremdeles utfordringer med korrekt avlesing av vannmåler til vårt sameie i og med at det er ett felles inntak til både Smedhagen 3 og 4 Boligsameie og Smedhagen Park 5 Boligsameie. Det ble montert 2 målere som skulle gjøre det mulig for oss å lese av vårt forbruk, imidlertid viste det seg at det manglet en måler for at avlesingen skulle være korrekt. Dette er nå montert, og vi overvåker nå med månedlige avlesninger for å sjekke at dette blir korrekt fremover. Etter at vi nå har kontrollert målerne er det besluttet at vi belastes for vann/avløp ifølge gjeldene brøk på 27,37% av totalforbruket. Den samme fordelingsnøkkelen gjelder også for fordeling av kostnaden for Fjernvarme som vi også har felles med Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie.
- Det varslede Realsameiet for utearealer/gjesteparkeringsplasser ble påbegynt og er fremdeles under arbeid. Realsameiet består av sameiene:
Smedhagen park 1 Boligsameie
Smedhagen Park 2 Boligsameie
Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie
Smedhagen Park 5 Boligsameie
Smedhagen Park 6 og 7 Boligsameie

Vi jobber for tiden med vedtekter og samarbeidsavtaler for fordeling av kostnader i forbindelse med vedlikehold av fellesområdene. Bl.a. for vedlikehold av lekeplassene, snømåking og plenklipping, samt oppgraderinger ved behov.
▪ Styrets e-mail adresse er:
smedhagen-park-5@styrerommet.no
▪ Det er ikke planlagte noen store kjente vedlikeholdsarbeider de nærmeste årene
Andre saker:
▪ Vi utførte vårdugnad i mai 2024 og dette vil vi også arrangere kommende vår. I kombinasjon med litt bevertning er dette også en fin måte å komme i kontakt og bli kjent med andre beboere.
Skifte av ventilasjons-filter. Styret sørget for innkjøp og skiftet ventilasjonsfiltre i alle leilighetene sommeren 2024. Det er av stor viktighet at disse blir skiftet regelmessig for å unngå feil og drifts stans av ventilasjonsanlegget. Vi vil sørge for kollektivt innkjøp av ventilasjonsfilter og skifte av disse hvert år. Kostnaden for selve filteret vil bli belastet den enkelte beboer.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Styret kan kontaktes på telefon 90132746
e-post : smedhagen-park-5@styrerommet.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 93173471

Husdyr: Følgende fremkommer av sameiets husordensregler:
§ 5. HUSDYRHOLD
- Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i felles beplantingsområde og garasje.
- Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Energimerke
Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Oppvarming
Vannbåren varme med radiatorer samt elektriske varmekabler på bad.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KP2018-2035
Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.05.2019
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Eiendommen er i hensynsone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Avsatt i kommuneplanen til sentrumsformål, nåværende.
Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Navn: Moe, Smedstuen, Nygård og Alleen
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07.07.2016
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1411/Reguleringsbestemmelser%20rev%2019.05.16%2C%20oppdat.%20tittelfelt%20etter%20endring.pdf
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Navn: Moe, Smedstuen, Nygård og Alleen
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal: 589 m2
Formål: Parkeringshus/-anlegg

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Navn: Moe/ Smedstuen/ Nygård, bygdemuseet og alleen
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2004
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/439/03-10_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer
Delareal 93 m2
Formål Bevaring av bygninger
Delareal 399 m2
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Delareal 332 m2
Formål Annet fellesareal

Eiendommen ligger i et område under marin grense med svært stor mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen ligger i et restriksjonsområde for Avinors lufthavner.

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

Eiendommen ligger hovedsakelig i gul støysone, men også dels i rød støysone ifb med vei.

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

3238/27/670/14:
30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av felles kjøreareal til garasjeanlegg
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikhold av parkeringsområdet SPP3 og SPP5
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlkehold av friområde GF2
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av lekeplass BLK3 og BLK4
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2021 - Dokumentnr: 672364 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 596/13192

01.01.2024 - Dokumentnr: 242421 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:670 Snr:14

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Sameiet er selv ansvarlig for privat stikkledninger.

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 60 døgn per år, jf. vedtektene.
Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de 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 dekningssalg 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 30.000
Tilrettelegging: kr 15.000
Markedspakke: kr 22.900
Oppgjørshonorar eks. factoring: kr 6900
Grunnpakke bolig Info: kr 10.000

Oppdragsanvarlig

Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner
line.stuve@emera.no
Tlf: 482 42 798

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

04.02.2026

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.

TEIEALLEEN 12

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.
04260028

Selger 1 navn
Tord Andreas Skredlund

Gateadresse
Teiealleen 12

Poststed
NANNESTAD

Postnr
2030

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 93173471

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
Beskrivelse: Sprekk i fugen i dusjen. Feilen er utbredte av utbygger.

Document reference: 04260028

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fikset fugen i dusjen, som nevnt over.
Arbeid utført av: Aas & Nordal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: 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
Beskrivelse: Setnings sprekk i gangen. Feilen er utbedret av utbygger.

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet begge viftemotorer og rotormodul på grunn av ulyd i systemet.
Arbeid utført av: Östberg Norge AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sameiet bytter filter på ventilasjonen årlig.

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

Document reference: 04260028

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

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

Beskrivelse: Oppstod vannlekkasje 02.06.2021 fra leiligheten over, før denne leiligheten ble bebodd. Det foreligger tørkerapport og info om arbeidet for ferdigstilling etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 04260028

Tilleggskommentar

Det ble byttet komfyrvakt av BTA Elektro 15.07.2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Skredlund	4257cfb04e78e7cda577c ded579cfa4a94bfd36d	28.01.2026 21:35:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260028

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

INSPEKTRA TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Teiealleen 12

2030 NANNESTAD

3238/27/14/670/0/0

Rapportdato

02.02.2026

TG 0	2
TG 1	5
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Befaring utført den 28.01.2026 av:

BMTF

Jan Eivind Jansen Holmgren
Inspektra Takst AS

Johan Herman
Wessels vei 99
1542 Vestby

+4741239412
jan@inspektra.no

Byggmester og sertifisert takstmann med over 10 års erfaring, godkjent og medlem av BMTF (Byggmestrenes Takseringsforbund) og NITO (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon).

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Om boligen

Adresse: Teiealleen 12 , 2030, NANNESTAD

Matrikkel: 3238/27/14/670/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Tomt: 731 m^2

Hjemmelshaver(e): Tord Andreas Skredlund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med antatt støpt grunnmur og dekker. Bygningen fremstår utvendig med fasadeplater/trepanel/tegl, og har flatt tak som antas tekket med asfaltpapp eller membran. Etasjeskillere vurderes å være utført i betong. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler som tilhører borettslaget/sameiet, og som ikke omfattes av leilighetens bruksdel, ikke er kontrollert som del av denne inspeksjonen.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt møbler, garderobeskap og annet inventar som ikke kunne flyttes av takstmann. Dette begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av enkelte overflater og konstruksjoner på befaringsdagen. Taktekking, pipe og takkonstruksjon er ikke kontrollert, da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst. Videre er takkonstruksjon, taktekking og utvendige fasader ikke undersøkt, da disse bygningsdelene ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde og normalt ikke inngår i takstmannens kontroll ved utarbeidelse av tilstandsrapport for seksjon/leilighet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H-207			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 12 m^2
Beskrivelse av BRA-i entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong med utgang fra stue.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Takhøyde er målt til ca. 229 cm i entré, ca. 220 cm på bad, ca. 225 cm i bod, ca. 260 cm i stue, ca. 261 cm på kjøkken og ca. 262 cm på soverom. Målingene er utført på tilgjengelige steder og må anses som veiledende. Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av laser, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. I samsvar med gjeldende standard benyttes ikke lenger begrepene P-rom og S-rom. Arealene er angitt som bruksareal (BRA), herunder BRA-i (internt bruksareal) og eventuelt BRA-e (eksternt bruksareal) der dette er relevant. Trapperom og trapp i boligen er medregnet i BRA-i, i tråd med definisjonene i NS 3940. Videre er sjakter, pipeløp, innkassinger, tekniske føringer og tilsvarende konstruksjoner er medregnet i BRA-i. Oppmålingen er i hovedsak utført ved måling fra yttervegg til yttervegg, så langt dette har latt seg gjøre på befaringsdagen. På grunn av møbler, fast innredning, innkassinger, vegger og andre hindringer er deler av oppmålingen gjennomført med måling høyere opp på vegg enn anbefalt målehøyde. Videre kan skjeve eller ujevne vegger, konstruksjonsavvik og eldre byggeskikk medføre at oppgitte mål kan avvike noe fra faktisk måling langs gulv. Oppgitte arealer må derfor anses som veiledende, og avvik kan forekomme. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon for undertegnede som bekrefter om bod(er) er tinglyst eller formelt tilordnet boligen. Eventuelle kjøpere oppfordres derfor til å kontrollere dette nærmere mot grunnbok, seksjoneringsbegjæring eller vedtekter hos borettslag/sameie.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke registrert indikasjoner på pågående fuktskader eller aktive vannlekkasjer i våtrommet basert på utførte undersøkelser på befaringsdagen. Fuktsøk og inspeksjon er gjennomført innenfor tilgjengelige og synlige områder, uten destruktive inngrep eller åpning av underliggende konstruksjoner. Undersøkelsen gir derfor kun grunnlag for vurdering av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Forhold bak tette overflater, i konstruksjoner og i ikke tilgjengelige soner er ikke undersøkt. Eventuelle fuktrelaterte forhold i slike områder omfattes ikke av denne vurderingen. Dersom det foreligger skjulte forhold, vil disse først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller ved mer omfattende undersøkelser.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det foreligger nødvendig dokumentasjon på arbeider som er utført i løpet av selgers botid. Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon knyttet til leiligheten fra byggeår (opprinnelig oppføring). Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon som viser utførte arbeider utover dette.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
28.01.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og eventuelle offentligrettslige forhold, herunder ulovlighetsmangler, er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjente tegninger eller tillatelser.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Offentligrettslige forhold knyttet til ferdigstillelse og brukstillatelse er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner ved befaring samt opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert noe avvik i fohold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass med stempeldato 2021.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fremstår som opprinnelig fra byggeår, med synlig stempeldato 2021. Det er opplyst eller antatt at døren kan være
Ytterdøren har stempeldato 2021. Det er fremlagt dokumentasjon på at døren tilfredsstiller brannklasse EI30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.
Ingen skader eller avvik avdekket på boligens dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Boligen har en etablert balkong på 12 m² med direkte utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverkets høyde er målt til ca. 1,0 meter eller høyere. Basert på dette vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav til høyde på befaringsdagen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Ingen skader eller avvik avdekket på terrasse/veranda.
Ingen avvik bemerket på bærende konstruksjon.
Det ble ikke registrert noen vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Hjemmelshaver opplyser at det er utført lokal reparasjon av fuger på badet som følge av sprekkdannelse i fugene, og at dette ble håndtert innenfor garantiperioden. Det er ikke opplyst om øvrige arbeider på våtrommet, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier inngrep i underliggende konstruksjon eller membran.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at all tilgjengelig dokumentasjon vedrørende rommet er i orden og er fremlagt for takstmann. Takstmann har lagt denne dokumentasjonen til grunn sammen med visuelle observasjoner. Det tas forbehold om at skjulte konstruksjoner og utførelse ikke er kontrollert.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vurdering:
Det er registrert hulrom under flis lokalt ved siden av toalett, basert på avvikende lyd ved lett banking og normal belastning. Forholdet fremstår som begrenset i omfang og uten synlige skader som sprekkdannelse, løse fliser eller misfarging på befaringsdagen.

Forholdet kan skyldes lokal mangelfull heft mellom flis og underlag, mindre ujevnheter i underlaget eller forhold knyttet til utførelsen ved legging. Det er ikke utført destruktive inngrep, og underliggende konstruksjon og membran er derfor ikke kontrollert.

Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes avviket per i dag som mindre og uten tegn til aktiv skade.

Konsekvens:
Selv om forholdet vurderes som begrenset, kan hulrom under flis over tid medføre:
• Økt risiko for sprekkdannelse eller løsning av flis
• Mulighet for fuktinntrenging gjennom fuger ved belastning eller bevegelse
• Potensiell påvirkning av underliggende membran og konstruksjon dersom forholdet forverres

Forholdet representerer derfor en potensiell risiko, selv om det ikke er påvist skade på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området over tid for eventuelle endringer som:
• Sprekkdannelse i flis eller fuger
• Løsning av fliser
• Synlige tegn til fukt

Dersom slike endringer oppstår, anbefales det at området undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Eventuelle tiltak kan da begrenses til lokal utbedring, forutsatt at underliggende konstruksjon og membran er intakt.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet fremstår generelt i god stand uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Overflater, herunder vegger, gulv og himling, vurderes som funksjonelle og uten synlige tegn til skader, fuktproblematikk eller mangelfull utførelse.

Det er imidlertid registrert ett mindre, lokalt avvik i form av hulrom (bom i flis) i én flis ved siden av toalett. Forholdet vurderes som begrenset i omfang og uten synlige følgeskader per i dag.

Avviket påvirker ikke badets bruksegenskaper på befaringsdagen, men er likevel registrert som et forhold som bør følges opp over tid.

Vurdering:
Det er registrert hulrom under flis lokalt ved siden av toalett, basert på avvikende lyd ved lett banking og normal belastning. Forholdet fremstår som begrenset i omfang og uten synlige skader som sprekkdannelse, løse fliser eller misfarging på befaringsdagen.

Forholdet kan skyldes lokal mangelfull heft mellom flis og underlag, mindre ujevnheter i underlaget eller forhold knyttet til utførelsen ved legging. Det er ikke utført destruktive inngrep, og underliggende konstruksjon og membran er derfor ikke kontrollert.

Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes avviket per i dag som mindre og uten tegn til aktiv skade.

Konsekvens:
Selv om forholdet vurderes som begrenset, kan hulrom under flis over tid medføre:
• Økt risiko for sprekkdannelse eller løsning av flis
• Mulighet for fuktinntrenging gjennom fuger ved belastning eller bevegelse
• Potensiell påvirkning av underliggende membran og konstruksjon dersom forholdet forverres

Forholdet representerer derfor en potensiell risiko, selv om det ikke er påvist skade på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området over tid for eventuelle endringer som:
• Sprekkdannelse i flis eller fuger
• Løsning av fliser
• Synlige tegn til fukt

Dersom slike endringer oppstår, anbefales det at området undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Eventuelle tiltak kan da begrenses til lokal utbedring, forutsatt at underliggende konstruksjon og membran er intakt.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll av sluket fremstår det synlig membran/mansjett under klemringen, noe som indikerer at sluket er tilkoblet våtrommets tettesjikt på forskriftsmessig måte.

Det er imidlertid ikke utført demontering av klemring eller andre destruktive inngrep, og vurderingen er derfor basert på visuell tilgjengelighet og observerbare forhold.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Det er ikke observert skader på fast innredning eller sanitærutstyr. Toalettet fremstår stabilt montert, og spylefunksjonen fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Det er registrert normalt vanntrykk, samt tilfredsstillende avrenning fra servant og dusj ved enkel funksjonstest. Det anbefales jevnlig rengjøring av vannlås for å redusere risiko for tilstopping.

Rør- og avløpsinstallasjonene fungerte tilfredsstillende ved enkel, ikke-destruktiv funksjonstest på stedet. Det ble ikke observert synlige lekkasjer under befaringen. Videre og mer omfattende kontroll av anlegget, herunder innvendig tilstand i rør, forutsetter bruk av spesialutstyr (for eksempel rørinspeksjon), og dette ble ikke utført som del av oppdraget.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført lokal hulltaking fra tilstøtende rom, mot våtrommets vanninstallasjoner, i område hvor det er vurdert å være størst risiko for eventuelle lekkasjer eller fuktskader. Hulltakingen er gjennomført fra baksiden av våtrommets fuktsikring, uten inngrep i selve våtrommets overflater.

På befaringsdagen var det ikke mulig å utføre fuktmåling med måleinstrument, da det ikke forelå tilgjengelige målepunkter som muliggjorde pålitelig instrumentell måling uten ytterligere inngrep.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke registrert indikasjoner på pågående fuktskader eller aktive vannlekkasjer i våtrommet basert på utførte undersøkelser på befaringsdagen. Fuktsøk og inspeksjon er gjennomført innenfor tilgjengelige og synlige områder, uten destruktive inngrep eller åpning av underliggende konstruksjoner.

Undersøkelsen gir derfor kun grunnlag for vurdering av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Forhold bak tette overflater, i konstruksjoner og i ikke tilgjengelige soner er ikke undersøkt. Eventuelle fuktrelaterte forhold i slike områder omfattes ikke av denne vurderingen. Dersom det foreligger skjulte forhold, vil disse først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller ved mer omfattende undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det er registrert bom (hulrom) i én flis ved siden av toalett. Forholdet vurderes som lokalt og begrenset, og det er ikke observert synlige tegn til lekkasje, fuktgjennomslag eller skade på tilstøtende konstruksjoner på befaringsdagen. Det anbefales likevel at flisen følges opp ved anledning, eksempelvis ved lokal utbedring eller utskifting, for å sikre god vedheft og redusere risiko for framtidig vanninntrengning. Ytterligere undersøkelser anses ikke nødvendige per befaringsdagen, med mindre forholdet utvikler seg eller det oppstår synlige tegn til fukt eller skade.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

6 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert synlige symptomer på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin på befaringsdagen. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater. Hvitvarer og fast innredning er ikke demontert eller flyttet, og skjulte flater bak disse er ikke undersøkt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

7 VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det ble ved enkel funksjonsprøve registrert tilfredsstillende vanntrykk ved samtidig bruk av to tappesteder.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Boligens luftaggregat er plassert i entré.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det ble ikke avdekket skader, lekkasjer eller tegn til svikt på synlige rørføringer ved befaringen. Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system samt plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest av tilgjengelige tappesteder og avløp viste normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning. Rør- og avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel kontroll på stedet. Videre kontroll av anlegget, herunder vurdering av skjulte rørstrekk eller interne forhold, forutsetter bruk av avansert måle- og inspeksjonsutstyr og er ikke utført. Utvendige stengekraner er ikke lokalisert eller kontrollert på befaringsdagen.

Det er etablert sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone på kjøkken, samt mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft. Boligen er videre utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte ventilasjonsfiltre bør skiftes avhenger av forurensningsnivået i luften der boligen er lokalisert. Generelt anbefales filterbytte minimum én gang per år, fortrinnsvis om høsten etter pollensesongen. I områder med høy forekomst av partikler og forurensning anbefales filterbytte både vår og høst.

Basert på utførte observasjoner og tilgjengelige opplysninger vurderes boligen å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring er ikke fysisk tilgjengelig eller synlig i sikringsskapet på befaringsdagen. Hjemmelshaver har fremlagt nødvendig dokumentasjon, og at samsvarserklæring sannsynligvis er lagret digitalt, eksempelvis via Boligmappa eller tilsvarende løsning.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsbereder er ikke plassert i den aktuelle boenheten. Bereder inngår i et felles anlegg for flere boenheter, og tilkobling til strøm er derfor ikke kontrollert eller vurdert som del av denne befaringen. Eventuell elektrisk tilkobling, sikring og styring ligger utenfor boenhetens ansvarsområde og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det er observert brannslukningsapparat plassert i boden, med stempeldato 2020. Apparatet er ikke funksjonstestet, og vedlikeholdsstatus er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Eier anbefales å sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til produsentens og myndighetenes anbefalinger.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er observert røykvarsler og sprinkleranlegg i leiligheten. Det er ikke utført funksjonstest av disse på befaringsdagen

10 Bod

Bod
Boden er arealmålt med laser. Totalt 5 m2 BRA
Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.

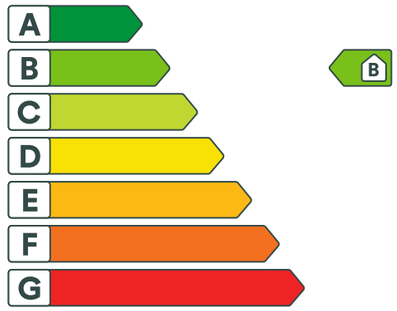
TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

enova

Energiattest

B

Adresse **Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250823**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300801791**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **670**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0207**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 658 kWh**

A↑G B

Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

Smedhagen Park 5 Boligsameie
(org. nr.827 440 752)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen/seksjoneringen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Sameiets navn er Smedhagen Park 5 Boligsameie. Boligsameiet består av 24 bolig seksjoner samt en kjeller med garasje og bod-anlegg mm., på eiendommen gnr 27, bnr 670 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig. Alle seksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg (jfr. seksjons-begjæringen). Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr. 27, bnr. 501.

Garasjekjelleren har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, med gnr. 27, bnr. 668. Adkomstretten vil reguleres med en erklæring/avtale, som blir tinglyst.

Sameiet vil dele kostnader for garasjeanlegget, som er felles med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie. De fleste kostnader til drift og vedlikehold som sameiene har felles, vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie.

Sameiet plikter å dele kostnadsstruktur med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, for tekniske løsninger sameiene har felles. Dette fordeles etter en avtalt fordelingsbrøk som enten er antall seksjoner pr sameie, eller forbruk etter sameienes BRA. Fjernvarmesentralen og kommunal vannmåler står i kjelleren i Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, og forbruket vil bli fordelt mellom sameiene etter sameienes BRA.

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommen med gnr. 27 og bnr. 7, og parkeringsarealet med gnr. 27 og bnr. 28. Erklæringen/avtalen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen og hovedavtale for strøm. Se vedlagte erklæring/avtale for utfyllende informasjon. Det foreligger også en tinglyst erklæring/avtale på eiendommen gnr. 27, bnr. 501, som regulerer sameiets adkomstrett til garasjen.

For fellesarealet på bakkenivå med gnr. 27, bnr. 501 kan driften bli organisert som et eget realsameie, med egne vedtekter og styre. Styret vil/skal bestå av en representant fra hvert sameie. Kostnader til drift og vedlikehold av realsameiet vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie. Sameiet er pliktig til å overta sin andel av gnr 27 bnr 501 når området er ferdig utbygd.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiets bygningsmasse skal forsikres samlet. Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede - HC plasser
1 av plassene i garasjen er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

Seksjonseiere som har en HC-plass og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

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

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

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

2-3 Ladepunkt for EL-bil ol.
(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.

(3) Alle må installere samme ladesystem.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: oppsetting/montering av parabolantenne, jacuzzi/boblebad, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol-/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertalls vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) iht. seksjonsbegjæringen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader for kabel-TV/internett fordeles likt (nytte) mellom alle seksjonene.

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.

(4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter BRA. Se pkt. 1-1 for kostnader sameiet har felles med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

5-3 Heftelsesform
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer, og med en til to 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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 årsberetning
- 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
g) endring av vedtektene.

8-9 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, besluttes 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 seksjonseiernes 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

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

HUSORDENSREGLER FOR SMEDHAGEN PARK 5 BOLIGSAMEIE

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Smedhagen Park 5 utarbeidet ordensregler.
Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på gjeldene husordensregler.

§ 1. INNLEDNING
Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
• Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet (leietakere).
• Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
• Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.
• Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
• Eventuelle klagesaker skal sendes skriftlig til styret: smedhagenpark5@gmail.com

§ 2. FELLESAREAL
Fellesareal omfatter ganger, svalganger, trapper, heis, uteareal, søppelcontainere, inngangsparti og garasje.
• Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp inni postkassens venstre hjørne.
• Inngangsdøren skal til enhver tid være låst.
• Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer da disse er rømingsveier, og det vil hindre vasking og alminnelig ferdsel.
• Sykler skal plasseres i privat bod.
• Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
• Røyking i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
• Alle postkasser skal være merket med navn. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen med tusj el.l., håndskrevne lapper vil bli fjernet.

§ 3. BALKONGER OG TERRASSER
• Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer kan føre til skade på personer eller andres eiendom.
• Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.
• Markiser/screens skal være ensfarget i svart farge
• Risting av tepper er forbudt utfor balkong rekkverk. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer, dvs. ikke heng tøy over gelender på terrassene.
• Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt på balkong grunnet brannfare.
• Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Styret har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og kabel TV til sameiet. Den enkelte seksjonseier kan gjøre endringer i grunnavtalen gjennom avtale med Telenor.
• Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snus, plantejord eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.

§ 4. RO OG ORDEN
Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene.
• Avspilling av musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
• Skal man ha selskap må naboene varsles i god tid. Kl 23.00 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
• Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
• Ved gjentatte brudd på husordensreglene henvises det til vedtektenes punkt 6 Mislighold og fravikelse.

§ 5. HUSDYRHOLD
• Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
• Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
• Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i felles beplantingsområde og garasje.
• Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

§ 6. SØPPELHÅNDTERING
• Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i egnede søppelsjakter utenfor blokken. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Det er egne sjakter for mat/restavfall, papir og plast.
• Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
• Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter kan medføre gebyr.

§ 7. MELDEPLIKT
• Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
• Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret.
• Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

§ 8. PARKERING/GJESTEPARKERING I GARASJE
• Det er ikke tillatt å parkere flere biler enn det man har oppstillingsplass for i garasjen.
• Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.
• Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel.
• Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen.
• Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Det er ikke tillatt for beboere i sameiet å parkere permanent på disse plassene. Det kan bli foretatt kontroll med hvilke biler som står på gjesteparkeringene.
• Garasjeplass kan leies ut til andre beboere i sameiet gjennom en privat avtale. Styre må underrettes om dette.
• Ladepunkt for elektrisk kjøretøy kan installeres på ordinære parkeringsplasser. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør og bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen. Det anbefales å ta kontakt med styret da det må installeres samme ladesystem.

§ 9. LEILIGHETER
• Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Ikke tøm matfett/matolje i vask/toalett da dette vil medføre tilstopping av avløpsrørene.
• Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes en gang pr. år .

§ 10. BOD
• Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesarealer.
• Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart eller eksplosivt materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

§ 11. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLER
• Styret er av sameiermøtet gitt fullmakt til å justere/korrigere husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Styrets årsrapport

Smedhagen Park 5 Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Odd Arild Halvorsen (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem : Lisbeth W.Kjønstad (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem : Asbjørn Ristesund (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Espen Skjennum (valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite: :

SELSKAPSINFORMASJON

Smedhagen Park 5 Boligsameie ble stiftet 07.06.2021 og har organisasjonsnummer 827440752

Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Teiealleen 12, 2030 Nannestad

Eiendommen har gnr 27, bnr 670 i Nannestad kommune.

Garasjekjeller har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 &4 Boligsameie med gnr.27/Bnr 668, sameiet deler kostnader til drift og vedlikehold som sameiene har felles fordelt etter brøk basert på antall seksjoner, eller etter sameienes BRA

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommene med Gnr. 27/Bnr7 og parkeringsarealet med Gnr 27/Bnr 28, erklæringen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen/vannmåler og hovedavtale for strøm.

Felles parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr.27/Bnr 501, driften blir organisert som et eget realsameie med egne vedtekter/styre så snart naboeiendommene er ferdig utbygd.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS fra 1.januar 2024

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter, og en rekke telefonkontakter, og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Besvare henvendelser fra beboere

- Oppfølging av serviceavtaler
- Arbeid med ny vaktmesteravtale og etablering av realsameie for uteområdene /gjesteparkeringsplasser

Av andre større saker kan nevnes:

- Vi har fremdeles hatt utfordring med store vannansamlinger i garasjeanlegget, da især ved mye snøfall som medfører at biler drar snø inn i garasjen. Det er ikke montert sluk i gulvene, noe som er normalt ved nyere bygg. Montering av sluk ville i så fall bl.a. krevet montering av oljeutskiller og er meget kostbart. Styrer utfører oppsuging av vann jevnlig. I løpet av perioden har vi gått til innkjøp av vann-suger/vaskemaskin sammen med Smedhagen Park 3 og 4. Denne gjør at vi også kan vaske garasjegulvet selv uten å måtte leie utstyr som vi har gjort de siste årene. Det er også satt opp oppslag med anmodning om at beboere bør børste av snø fra bilene før de kjører inn i garasjeanlegget, dette for å unngå unødvendig smeltevann.
- Vi har jobbet og jobber fremdeles med å få rettet feil i el-tavle som ble oppdaget ved årlig kontroll av Nordengen AS.
- Vi jobber også med reklamasjon på retting av skjeve dører og justering av disse på fellesområdene som kjeller/dører til branntrappen og dører inn til svalgangene.
- Vi har fremdeles utfordringer med korrekt avlesing av vannmåler til vårt sameie i og med at det er ett felles inntak til både Smedhagen 3 og 4 Boligsameie og Smedhagen Park 5 Boligsameie. Det ble montert 2 målere som skulle gjøre det mulig for oss å lese av vårt forbruk, imidlertid viste det seg at det manglet en måler for at avlesingen skulle være korrekt. Dette er nå montert, og vi overvåker nå med månedlige avlesninger for å sjekke at dette blir korrekt fremover. Etter at vi nå har kontrollert målerne er det besluttet at vi belastes for vann/avløp ifølge gjeldene brøk på 27,37% av totalforbruket. Den samme fordelingsnøkkelen gjelder også for fordeling av kostnaden for Fjernvarme som vi også har felles med Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie.
- Det varslede Realsameiet for utearealer/gjesteparkeringsplasser ble påbegynt og er fremdeles under arbeid. Realsameiet består av sameiene:

Smedhagen park 1 Boligsameie

Smedhagen Park 2 Boligsameie

Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie

Smedhagen Park 5 Boligsameie

Smedhagen Park 6 og 7 Boligsameie

Vi jobber for tiden med vedtekter og samarbeidsavtaler for fordeling av kostnader i forbindelse med vedlikehold av fellesområdene. Bl.a. for vedlikehold av lekeplassene, snømåking og plenklipping, samt oppgraderinger ved behov.

- Styrets e-mail adresse er: smedhagen-park-5@styrerommet.no
- Det er ikke planlagte noen store kjente vedlikeholdsarbeider de nærmeste årene

Andre saker:

- Vi utførte vår—dugnad i mai 2024 og dette vil vi også arrangere kommende vår. I kombinasjon med litt bevertning er dette også en fin måte å komme i kontakt og bli kjent med andre beboere.

· Skifte av ventilasjons-filter. Styret sørget for innkjøp og skiftet ventilasjonsfiltre i alle leilighetene sommeren 2024. Det er av stor viktighet at disse blir skiftet regelmessig for å unngå feil og drifts-stans av

ventilasjonsanlegget. Vi vil sørge for kollektivt innkjøp av ventilasjonsfilter og skifte av disse hvert år. Kostnaden for selve filteret vil bli belastet den enkelte beboer.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Styret kan kontaktes på telefon 90132746

e-post : smedhagen-park-5@styrerommet.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Løken Gård om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Løken Gård er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet har 24 parkeringsplasser i egen garasjekjeller merket med leilighetsnummer på hver plass, samt 1 bod til hver enhet som er tinglyst som tilleggsdel til boligen ved salg. Det er montert infrastruktur til el-bil lading i garasjen. Det er kun lov til å montere Zaptec elbil ladere, disse må monteres og tilkobles vår felles infrastruktur, ladere samt tilkobling må den enkelte beboer selv bekoste. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon og bestilling. Lading vil foregå via sameiets felles strømmåler. Forbruket belastes den enkelte eier av lader ved oppkobling via sameiets felles ladesystem/betalingsløsning Charge 365.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør til blokken kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler til selve leilighetene er ikke systemnøkkel og kan bestilles direkte av låsesmed /nøkkelfiler

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, har seksjonseiere plikt til å registrere sine leietakere og kontaktinformasjon til styret. Det er avdekket utleie via Airbnb uten at dette er meddelt styret. Vi gjør oppmerksom på at all utleie skal meldes fra til styret slik at vi til enhver tid vet hvem som bor i leilighetene. Vi gjør oppmerksom på at det er maks tillatt med kort-tids utleie på 60 dager pr år. Vi ber om at dette overholdes da kortidsutleie er lite ønskelig.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendom, bygning m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, polise nr 93173471

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig og ikke selvforskyldt. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

For å melde skade til Gjensidige skal dette sendes inn via Obos forsikringsavdeling på e-post: forsikring@obos.no eller tlf 22868398. Alle forsikrings-saker som skal gå på sameiets forsikring skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 20/2/2025

SMEDHAGEN PARK 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 440 752, KUNDENR. 930

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 273 260	1 283 558	1 333 000	1 273 000
Ladeinntekter EL-bil		23 847	30 744	36 000	36 000
Andre inntekter	3	88 027	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 385 134**	**1 314 302**	**1 369 000**	**1 309 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-3 384	-3 400	-6 768
Styrehonorar	5	-48 000	-24 000	-24 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 513	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 750	-59 130	-73 750	-77 000
Konsulenthonorar	7	-6 741	0	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-100 074	-90 477	-222 500	-200 000
Forsikringer		-51 827	-43 140	-46 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-292 929	-318 524	-335 000	-369 000
Energi/fyring	10	-246 235	-270 793	-235 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 688	-120 450	-121 000	-126 000
Andre driftskostnader	11	-171 965	-185 397	-187 400	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 130 977**	**-1 119 808**	**-1 261 050**	**-1 287 768**
DRIFTSRESULTAT		**254 157**	**194 493**	**107 950**	**21 232**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 892	2 064	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 892**	**2 064**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**259 049**	**196 558**	**107 950**	**21 232**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 049	196 558		

Transaksjon 09222115557541698233 Signert OAH, LWK, AR

SMEDHAGEN PARK 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 440 752, KUNDENR. 930

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	3 537
Forskuddsbetalte kostnader		30 241	83 722
Andre kortsiktige fordringer	13	784	16 218
Driftskonto OBOS-banken		752 234	17 469
Sparekonto OBOS-banken		81 076	0
Innestående i andre banker		0	371 939
SUM OMLØPSMIDLER		**864 335**	**492 885**
SUM EIENDELER		**864 335**	**492 885**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		696 535	437 486
SUM EGENKAPITAL		**696 535**	**437 486**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	14	167 800	55 399
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 800**	**55 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**864 335**	**492 885**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 17.03.2025
Styret i Smedhagen Park 5 Boligsameie

Odd Arild Halvorsen Lisbeth Wenche Kjønstad Asbjørn Ristesund

Transaksjon 09222115557541698233 Signert OAH, LWK, AR

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	1 125 852
TV/Internett	118 656
Vedlikeholdsfond	28 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 273 260**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av kostnader	88 027
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 027**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 768**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 48 000.

Transaksjon 09222115557541698233 Signert OAH, LWK, AR

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 741
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 741**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 123
Drift/vedlikehold elektro	-28 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 647
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 984
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 253
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 229
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 329
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 289
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-897
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-100 074**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-100 078
Renovasjonsavgift	-132 330
Kommunale avgifter	-60 521
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-292 929**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-51 582
Fjernvarme	-194 654
SUM ENERGI / FYRING	**-246 235**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-310
Annen leiekostnad	-2 559
Annet driftsmateriale	-16 364
Lyspærer og sikringer	-125
Vaktmestertjenester	-143 438
Snørydding	-2 875
Andre fremmede tjenester	-51
Bank- og kortgebyr	-2 579
Velferdskostnader	-3 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-171 965**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 743
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
SUM FINANSINNTEKTER	**4 892**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365	784
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**784**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-167 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-167 800**

NANNESTAD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/16153

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Byggesak Norge AS	Nannestad Eiendom Utvikling AS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Teiealleen 12	27	670 (tidl. 7)		

Tiltakets/byggets art

oppføring av boligblokk - Smedhagen Park - byggetrinn 5

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
03.06.2021	21/2285	21/160

Dato for søknad om ferdigattest:	31.05.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Sted	Dato	Underskrift
Nannestad	03.06.2021	Elisabeth Mo Wroldsen fagansvarlig byggesak *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

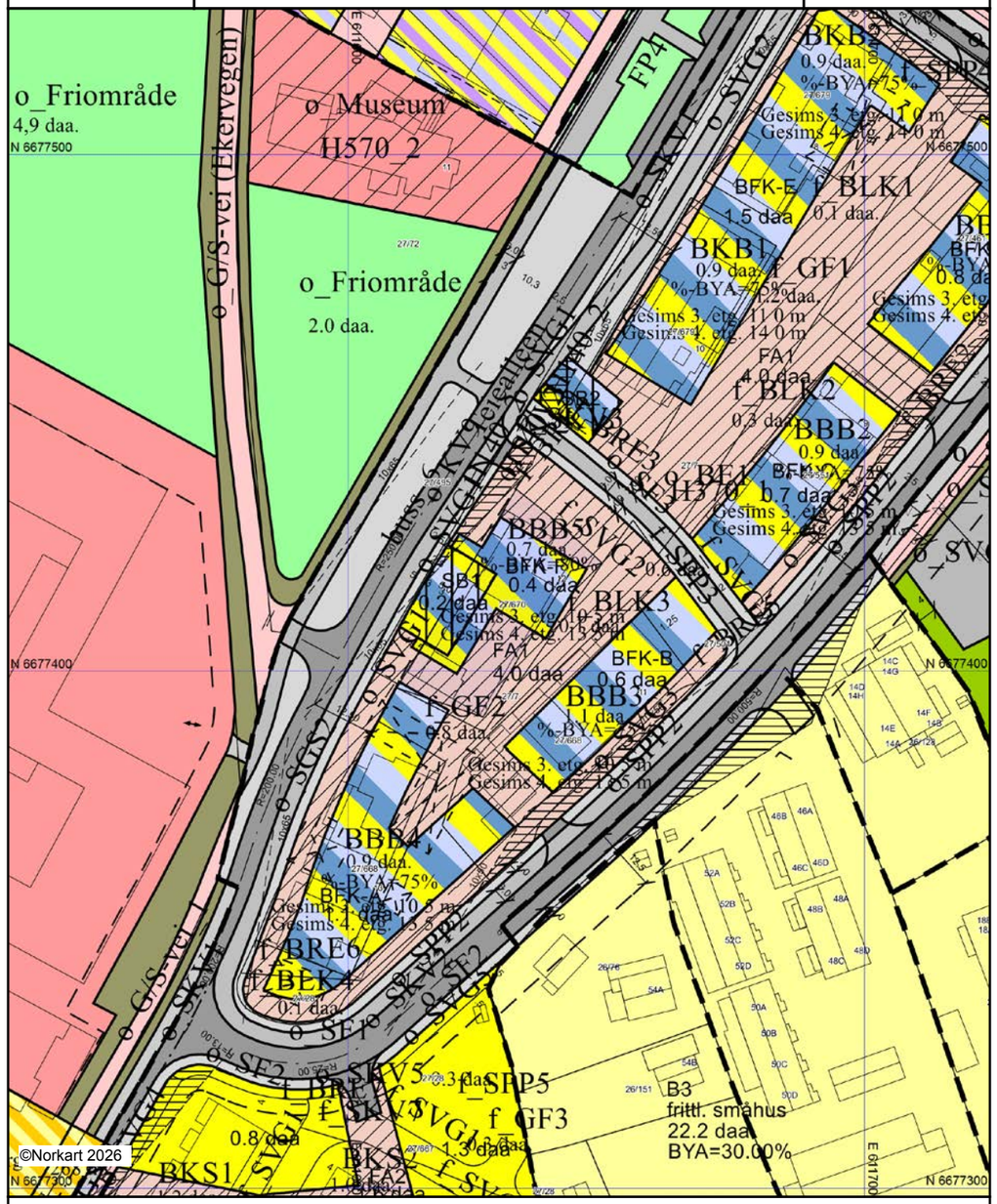
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/670/0/14
Adresse: Teiealleen 12
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

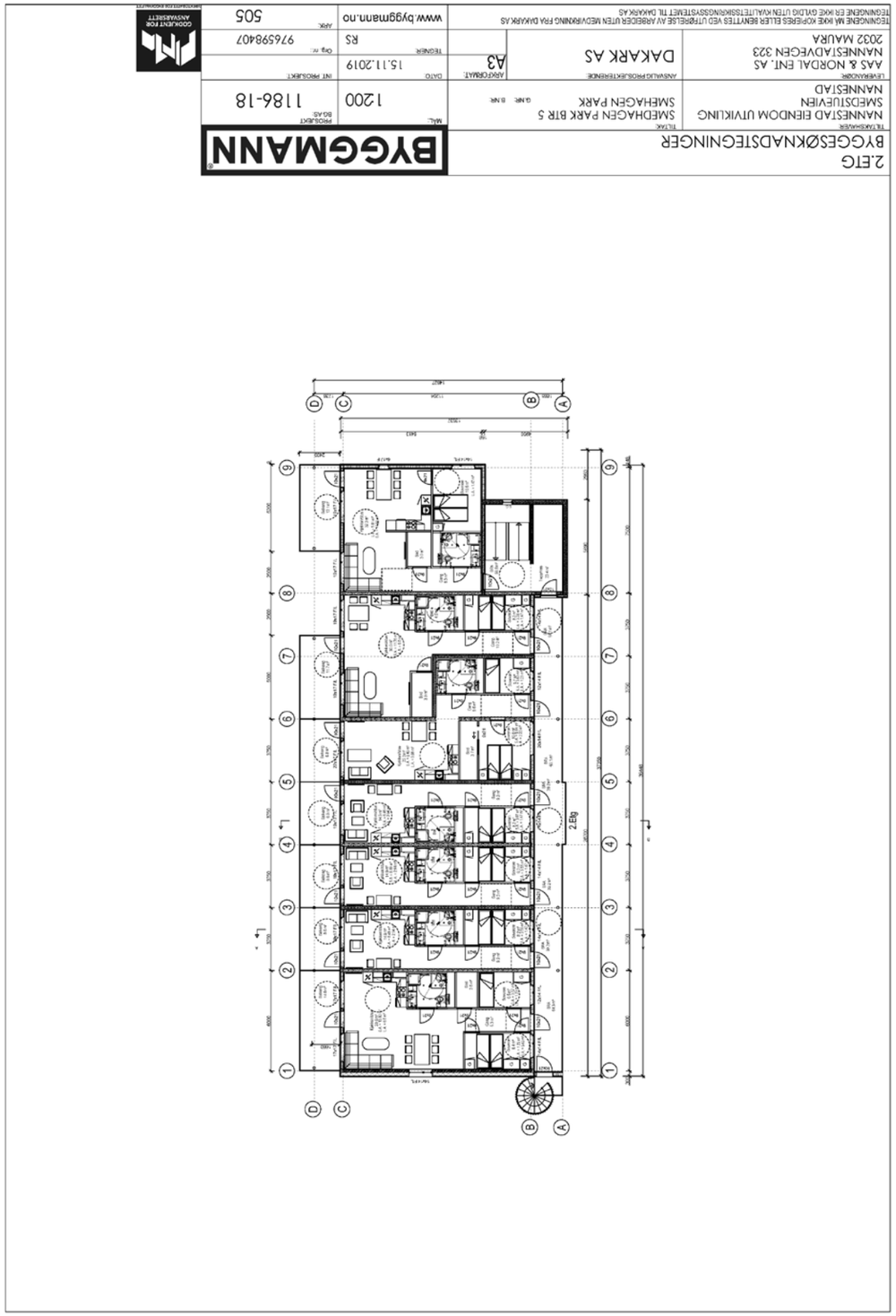
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Fellesområder
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Annen tjenesteyting
- Idrett
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre ang
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nabolagsprofil

Teiealleen 12 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Nannestad torg Linje 410, 413, 420, 446	5 min 0.4 km
Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 11.8 km

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Nannestad sentrum	5 min
Nannestad VGS - Akershus fylkeskom...	6 min

«Trivelig sted å bo.»

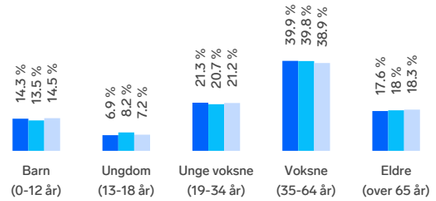
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	10 min 0.8 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	20 min 1.7 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	4 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

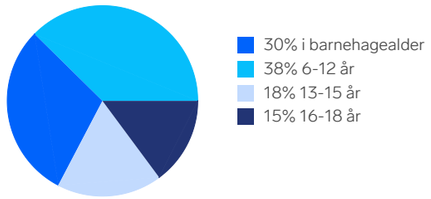
Nannestad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Eker - Balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Nannestad Trim & Helse	2 min
EVO Nannestad	3 min

Boligmasse

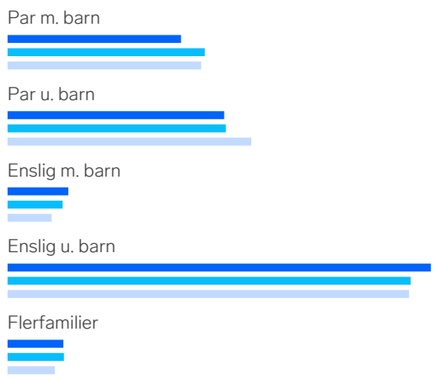
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	4 min
Apotek 1 Nannestad	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



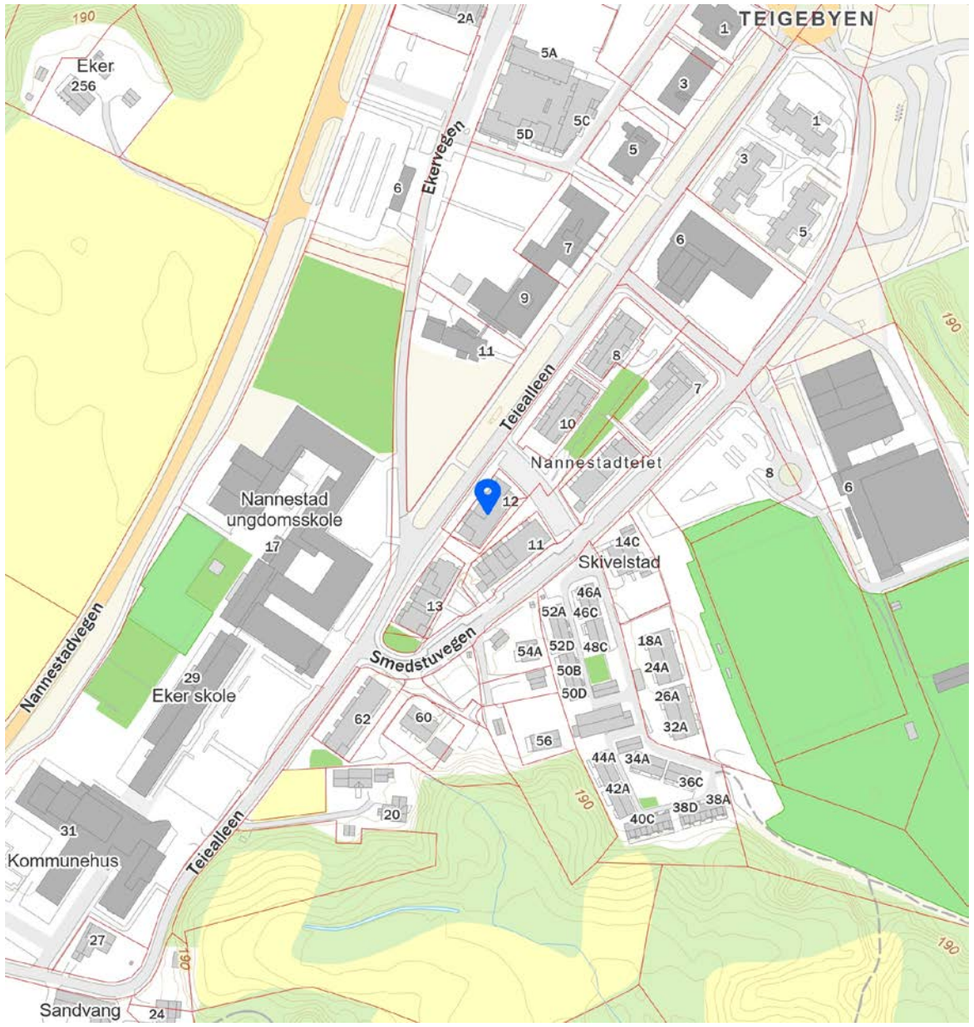
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

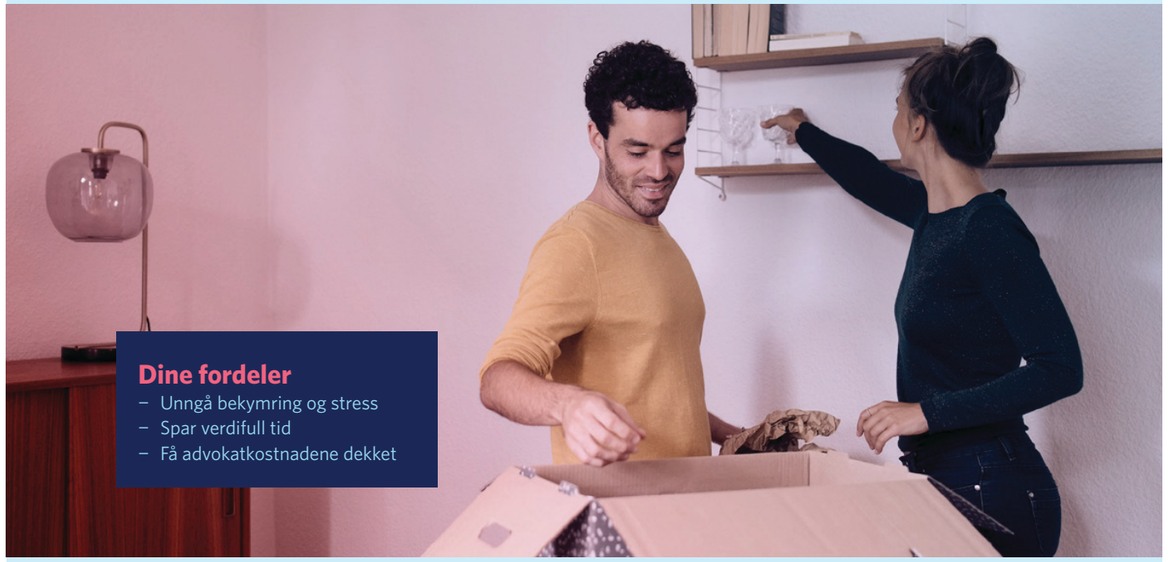


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Söderberg & Partners | Eiendom

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

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer 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

Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798

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 eindom 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

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.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

EMERA

EIENDOMSMEGLING