

NANNESTAD

Smedstuvegen 32A



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 100 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

53 590,-

ANTALL SOVEROM

1

TOTALPRIS

2 153 590,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

3 042,- pr. mnd

BYGGEÅR

2003

BRA-I/BRA TOTAL

34/40 kvm

ENERGIKLASSE

D

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2235.8 m<sup>2</sup> (eiet)

# Din megler



**Line Stuve**

Eiendomsmegler | Partner

[line.stuve@emera.no](mailto:line.stuve@emera.no)

+47 482 42 798



# Praktisk og arealsmart 2-roms selveier | Sentral beliggenhet | Parkering og bod | Kun ca. 10 min til Gardermoen

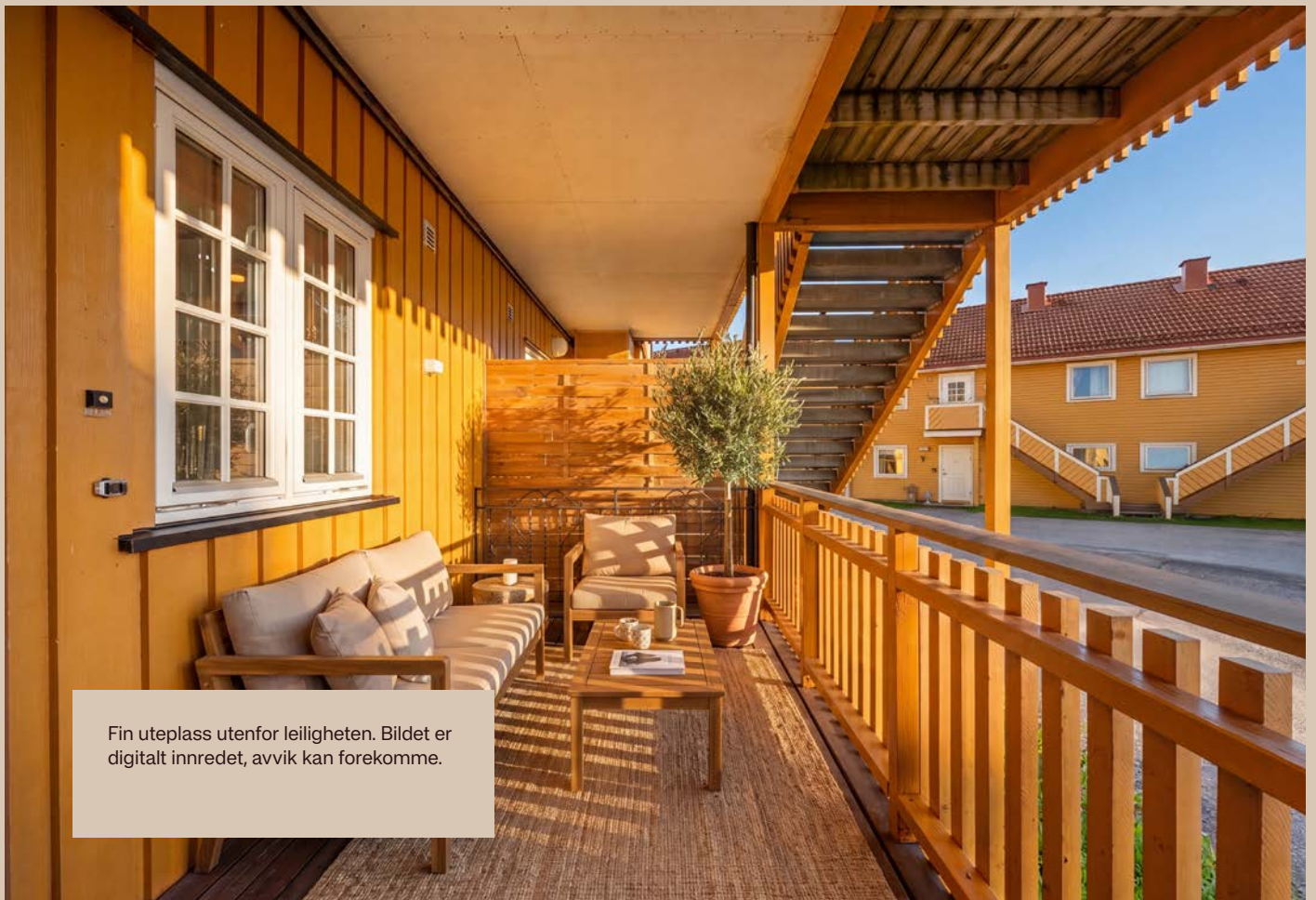
Velkommen til Smedstuvegen 32A!

En praktisk, arealsmart og pen 2-roms selveierleilighet på bakkeplan med enkel adkomst. Leiligheten ligger i en flermannsbolig og har en god planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, et romslig bad og soverom med gode oppbevaringsmuligheter.

Ved inngangen finner du en vestvendt terrasse på ca. 6,5 kvm, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Leiligheten disponerer også bod i kjeller samt parkering på sameiets felles parkeringsplasser.

Boligen har en sentral beliggenhet i Nannestad med kort avstand til butikker, apotek, vinmonopol, treningssenter, frisør, idrettsanlegg og kollektivtransport. I tillegg er det flotte tur- og friluftsområder i nærheten.

Husk å melde deg på visning - velkommen!



Fin uteplass utenfor leiligheten. Bildet er digitalt innredet, avvik kan forekomme.



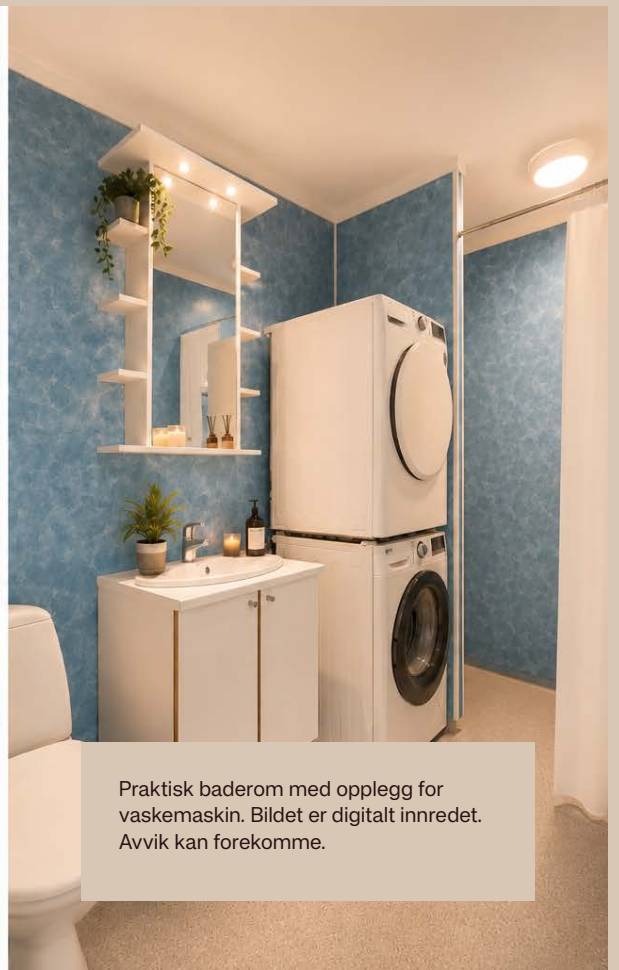
Sentral beliggenhet! Bildet digitalt redigert fra vinter til sommer. Avvik kan forekomme.











Praktisk baderom med opplegg for vaskemaskin. Bildet er digitalt innredet. Avvik kan forekomme.





# Plantegning



## Smedstuvegen 32A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

SMEDSTUVEGEN 32A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 100 000

## Omkostning kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

52 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
53 590 (Omkostninger totalt)

-----  
2 153 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 153 590

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 042,- pr. mnd

Felleskostnadene inkluderer:

Kommunale avgifter

Bygningsforsikring

Forretningsførsel

Styrehonorar

Vaktmestertjenester

Vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse

Strøm i fellesarealer

Diverse administrasjonskostnader

Grunnpakke bredbånd fra Telenor tilknyttet kabel-/

TV-anlegget

## Andre kostnader:

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

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 424 445 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 697 779 (2024)

# Beliggenhet

Nannestad ligger i den nordvestre delen av Øvre Romerike. Nannestad kommunes slagord er svært treffende; "med nærhet til alt og hele verden".

Nannestad er en naturskjønn og vakker bygd som både ligger landlig og sentralt og hvor det er fredelig og godt å bo. Nannestad har et bredt tilbud for aktive mennesker, Romeriksåsen og Nordåsen har flotte rekreasjonsområder sommer som vinter, med fine sykkelstier, skiløyper, bade- og fiskevann. Nannestad er et snøsikkert sted hvor det finnes mil etter mil med velpreparerte langrennsløyper i Romeriksåsen, Åsgreina skistadion og lysløyper på Nordåsen. DNT har hytte ved Bekkestua, Råbjørn og på Snellingen. Vinterstid er Råsjøstua og Bekkestua åpen for servering. I Nordåsen er det flere merkede stier, mange fiskevann og elver. Her finner du Honsjøhytta og Marifjellhytta som begge er åpne året rundt. I tillegg har man Åslia skisenter som er et yndet sted for de skiglade på vinteren, med flotte alpintløyper både for store og små. Hurdalssjøen er populært sted for mange om sommeren.

I Nannestad sentrum finner du flere dagligvareforretninger, vinmonopol, frisør, apotek, populært treningssenter, idrettsanlegg og knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Kun 10-12 minutter unna finner du Jessheim by som er handelssentrum for Øvre Romerike med et bredt og variert tilbud av forretninger,

spisesteder og kulturliv.

Fra boligen er det kort avstand til Preståsen barneskole og Nannestad ungdomsskole. Nannestad videregående skole ligger også innen kort gangavstand. Nærområdet byr ellers på flere barnehager - både private og kommunale. Flere barnehager i nærområdet.

Nannestad ligger kun 12 km fra Oslo lufthavn, Gardermoen, og 57 km fra Oslo. Busser går jevnlig fra Nannestad sentrum, både til Gardermoen og til Oslo.

## Parkering

Det disponeres en parkeringsplass på sameiets eiendom. Det er ikke faste plasser. Styret opplyser at det fra sommeren vil etableres 10 felles ladere slik at det vil bli mulighet for elbillading.

## 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: 2235.8 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av leiligheter datert 14.01.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 14.01.2004.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 34 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 40 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Sportsbod i felles bodareal.

1. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Entré, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Hvitevarer: Dersom hvitevarer følger gis det ingen garanti for funksjonalitet eller levetid på disse.

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

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

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

## Eiendommens

## tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

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

Ja

Beskrivelse: Utført bytting av strømmåler i 2016

## Byggemåte

Firemannsbolig (småhus) fra 2003, leiligheten ligger i første etasje. Bygget har saltak tekket med takstein, støpt grunnfundament, grunnmur i betong og en trebindingsverkkonstruksjon med stående malt eller beiset trepanel, isolert etter eldre standard. Etasjeskiller består av trebjelkelag og betong, mens innerveggene er bygget i tre eller plater med ulike overflater.

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Baderomsplater og takplater er i fra 2003 og har passert mer enn sin forventede levetid, baderomsplatene i dusjsone har små glipper og det er ikke lagt bunnlist mellom vegg og gulvbelegg. Ellers vurderes badet å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Baderomsplatene og takplatene er fra 2003 og har dermed passert forventet levetid. Små glipper i baderomsplatene i dusjsonen og manglende bunnlist mellom vegg og gulvbelegg tyder på aldersslitasje og en

løsning som ikke fullt ut ivaretar fuktsikker avslutning etter dagens krav fra leverandør.

Risiko: Glipper i dusjsonen og manglende bunnlist øker risikoen for at vann og fukt kan trenge inn bak platene eller ned i overgangen mellom vegg og gulv. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om badet ellers fremstår forenlig med alder og bruk.

Konsekvens: Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan det oppstå behov for reparasjon av vegg- og gulvoppbygning, samt økte kostnader ved senere rehabilitering. Forholdet gir derfor en viss usikkerhet knyttet til badets videre levetid og fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på utviklingen i glipper og overganger, samt å utbedre glippene i dusjsonen og etablere en tilfredsstillende avslutning mellom vegg og gulvbelegg. På grunn av alder og passert forventet levetid må det påberegnes oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt, utført av en fagperson.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvbelegget vurderes å være forenlig med alder og bruk, men belegget er i fra 2003 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Gulvbelegget har naturlig alder- og bruksslitasje, og ettersom belegget er fra 2003 har det passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Selv om belegget fremstår forenlig med alder og bruk, vil materialeegenskapene gradvis svekkes over tid.

Risiko: Økende alder på gulvbelegget gir en viss risiko for slitasjeskader, svekket overflate og redusert tetthet i skjøter og overganger over tid. Dette kan på sikt gjøre belegget mer sårbart for skade ved normal bruk og ved eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt dersom slitestyrken reduseres ytterligere. Dette vil først og fremst påvirke gulvets funksjon, levetid og estetiske uttrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i beleggets tilstand og utføre normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det utskifting av

gulvbelegget på sikt som en del av fremtidig oppgradering, utført av en fagperson.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran og baderomsplater har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget har høy alder og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid som membran, samtidig som baderomsplatene har passert sin forventede levetid. Dette innebærer naturlig aldring og svekkelse av materialenes egenskaper over tid, med redusert evne til å ivareta fuktsikring sammenlignet med da de var nye.

Risiko: Når både vinylbelegg og baderomsplater er eldre og har begrenset restlevetid, øker risikoen for svekket tetthet i overflater, skjøter og overganger. Dette kan på sikt gi større sannsynlighet for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, særlig ved daglig bruk og vannbelastning i våtrom.

Konsekvens: Forholdet kan føre til kortere gjenværende levetid for våtrommets fuktsikring og økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tilstanden forverres.

Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden til vinylbelegg, skjøter, overganger og baderomsplater, og utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak ved tegn til svekkelse eller utetthet. På grunn av alder og passert levetid anbefales det oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt, utført av en fagperson.

### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og blider på vegger. Laminatgulvet har enkelte fuktsveller i skjøtene, små glipper og slitemerker på overflaten. Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har snart passert sin forventede levetid, og det er noen bruksmerker på innredningen. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på overflater og innredning. Merker etter gamle veggfester og bilder er typiske bruksspør, mens fuktsveller, glipper og slitasje i laminatgulvet tyder på belastning over tid og noe fuktpåvirkning.

Kjøkkeninnredningen fra 2003 har høy alder og nærmer seg forventet levetid, med naturlige bruksmerker som følge av normal bruk.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av fuktsveller og glipper i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade. For kjøkkeninnredningen innebærer høy alder økt risiko for slitasje på fronter, skrog og beslag, samt kortere gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom gulvets tilstand forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler. På sikt må det også påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er fuktsveller, glipper og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling. På grunn av alder og bruksslitasje anbefales det også vurdering av fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, utført av en fagperson.

### 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Laminatgulvet har små glipper, små fuktsveller i skjøtene og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og gulv.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av glipper og fuktskader i laminatgulvet.

Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade dersom gulvet utsettes for ny fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert kvalitet og noe lavere brukskomfort. Dersom tilstanden i gulvet forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er glipper, små fuktsveller og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling, utført av en fagperson.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer er i fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, ytterdør og innvendige dører har noe gulnet overflate. TG2

Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har derfor naturlig alder- og bruksslitasje, med redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Gulning på ytterdør og innvendige dører skyldes i hovedsak aldring av overflater og normal påvirkning fra lys, temperatur og bruk over tid.

Risiko: Videre aldring av vinduene kan føre til økt slitasje på karmen, rammer, tetningslister og overflatebehandling, med risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

Gulnede dører er i hovedsak kun estetisk, men høy alder kan også medføre økt behov for vedlikehold av overflater og beslag.

Konsekvens: Forholdene kan medføre til ytterligere redusert kvalitet og på sikt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av vinduer og dører. Dersom vinduenes tilstand forverres ytterligere, kan dette påvirke komfort, tetthet og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp vinduenes og dørenes tilstand med normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflater, beslag og tetningslister. På grunn av alder anbefales det fremtidig oppgradering eller utskifting av vinduene, og ved behov kan dører overflatebehandles eller skiftes for å bedre både funksjon og utseende, utført av en fagperson og regi av sameie.

### 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og

hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 23 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan fører til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

### 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonen er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har oversteget sin forventede levetid og har behov for rens. Luftutvekslingen fra avtrekket på badet og på kjøkkenet vurderes allikevel som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak høy alder på kjøkkenventilator og det mekaniske ventilasjonsanlegget, som har passert forventet levetid og derfor kan ha redusert ytelse sammenlignet med nyere anlegg. Behovet for rens tyder på normal oppsamling av støv og fett over tid.

Risiko: Eldre ventilasjonskomponenter kan over tid gi redusert luftutskifting, dårligere inneklime og økt belastning på anlegget. Oppsamling av støv og fett i kjøkkenventilator kan også påvirke funksjonen og gi økt behov for vedlikehold, selv om luftutvekslingen på bad og kjøkken ble vurdert som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre gradvis redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ventilasjonskomponenter. Dersom rengjøring og oppfølging uteblir, kan dette på sikt påvirke

inneklime, luktavtrekk og anleggets driftssikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense kjøkkenventilatoren og det mekaniske ventilasjonsanlegget, samt følge opp anleggets funksjon gjennom normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det også behov for oppgradering eller utskifting av ventilator og ventilasjonsanlegg på sikt, selv om luftutvekslingen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det anbefales å få dette utført av en ventilasjonsfaglig person i regi av sameie.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Smedstuvegen 32A, 2030 NANNESTAD

Gnr. 26, bnr. 7, snr. 23, ideell andel 1/1  
i Nannestad kommune.

### Selger

Håvard Haugskott

### Sameie

Idrettstunet Boligsameie

Forretningsfører: Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Sameiets forsikringssselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 827 302 995

Husdyr: Dyrehold er tillatt iht opplysninger fra forretningsfører. Hunder, katter eller lignende dyr må holdes i bånd og det må plukkes opp etter dem. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Styregodkjennelse: Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## Energiklasse

D

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på badet og panelovner i stuen og på soverommet.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse, nåværende og idrettsanlegg. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (2195kvm) og anlegg for idrett og sport (41kvm).

Bebyggelsesplaner i nærheten opplyst av Nannestad kommune:

Hybelhus i Nannestad, Voldstad, 26/7.

Kommuneplanen er under arbeid, se kommunens nettsider.

Eiendommen ligger under marin grense.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for radon moderat til lav.

### Tinglyste heftelser

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

3238/26/7/23:

17.02.2003 - Dokumentnr: 1801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/1056

01.01.2020 - Dokumentnr: 296084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:26 Bnr:7 Snr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 233121 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:26 Bnr:7 Snr:23

21.05.1997 - Dokumentnr: 3942 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:22  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:24  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:25  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:26  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:27  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:28  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:29  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:30  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:31  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:32  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:33  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:34  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:35  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:36  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:37  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:38  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:39  
 Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:124 Snr:40  
 Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:7  
 Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. 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 ligger til privat vei over naboeiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via privat stikkledning. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

## Utleie

Adgang til utleie: Seksjonen kan fritt leies ut i henhold til eierseksjonslovens regler. Leietaker skal meldes til sameiets styre for registrering. Korttidsutleie er begrenset til maksimalt 60 døgn per kalenderår.

## Radonmåling

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

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan 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 nærings sammenheng, 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 uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 29 500,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no og fotograf mm. kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 9 900,00

I tillegg kommer utlegg til takstmann, kommune mm.

## Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

[line.stuve@emera.no](mailto:line.stuve@emera.no)

Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

13.06.2026

## 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

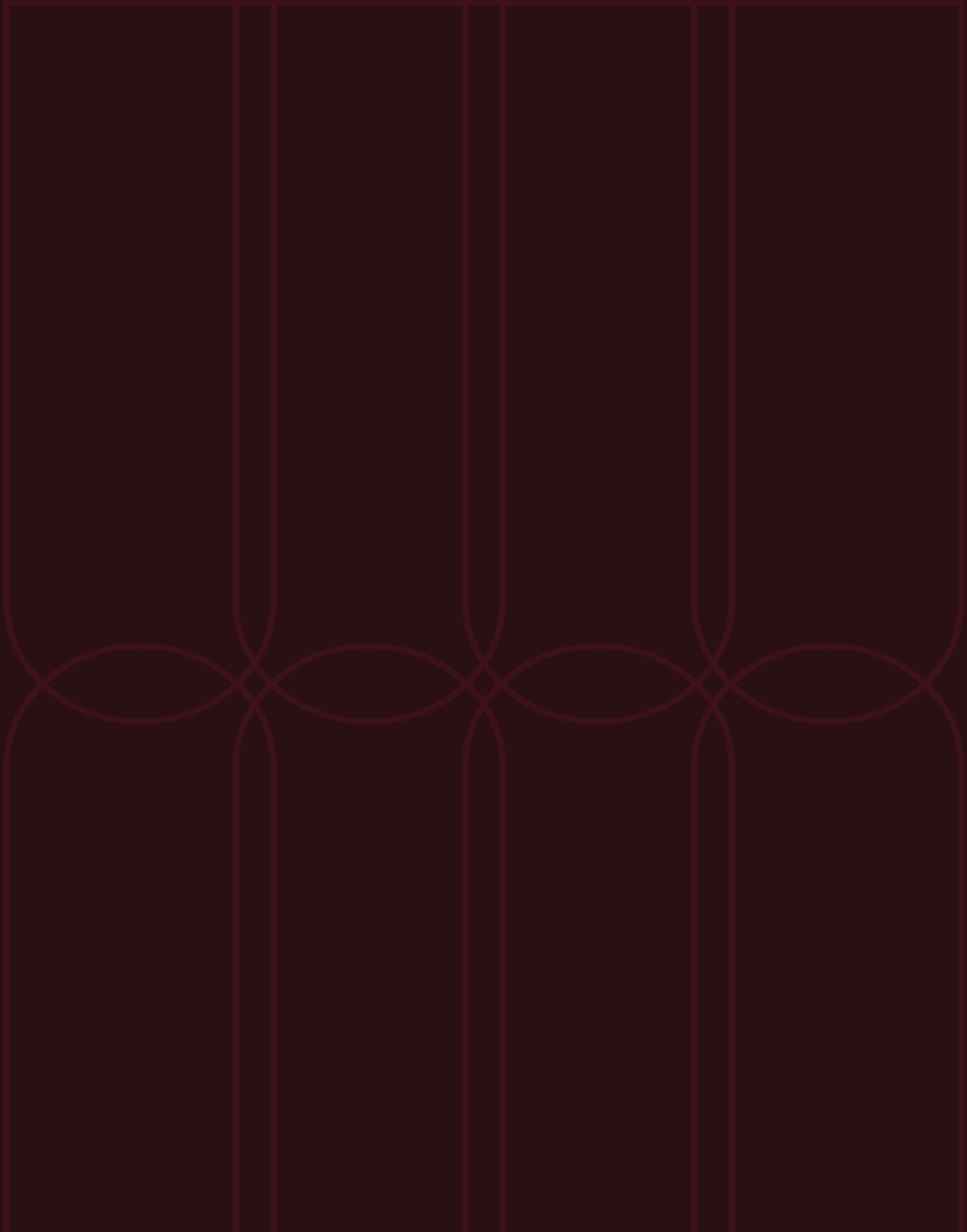
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskedeforsikringer

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

SMEDSTUVEGEN 32A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260175	
Selger 1 navn	
Håvard Haugskott	
Gateadresse	
Smedstuvegen 32A	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260175

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: HH

2

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

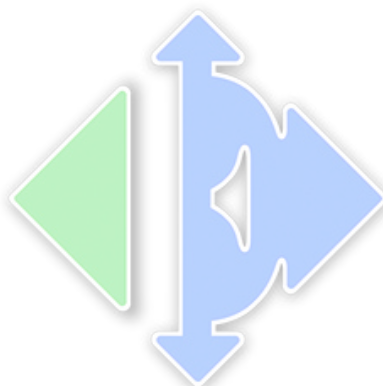
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Haugskott	fe86591a4bb0765eaaa0c dd0e987cb532e3a839b	04.06.2026 17:59:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260175

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

Leilighet  
Smedstuvegen 32 A  
2030 Nannestad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 12/06/2026

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Håvard Haugskott
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2003
Tomt:	Felleseie tomt 2 236 m <sup>2</sup>
Kommune:	3238 NANNESTAD

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håvard Haugskott
Befaringsdato:	11.06.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfalterte internveier som leder til felles kjelleranlegg og inngangspartier både foran og bak bygningen. Opparbeidet gressplener med beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Firemannsbolig (småhus) fra 2003, leiligheten ligger i første etasje. Bygget har saltak tekket med takstein, støpt grunnfundament, grunnmur i betong og en trebindingsverkkonstruksjon med stående malt eller beiset trepanel, isolert etter eldre standard. Etasjeskiller består av trebjelkelag og betong, mens innveggene er bygget i tre eller plater med ulike overflater.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten vurderes å være i grei stand og ok vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover vanlig vedlikehold. Tilstandsgrader gis i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de ulike bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Idrettstunet Boligsameiet.  
Organisasjonsnr: 986363874.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 11.12.2026
- Egenerklæringsskjema 04.06.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 14.01.2004
- Samsvarserklæring utført av Norengen AS 27.04.2020

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

Vegger: Malte plater og baderomsplater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier av boligen byttet benkeplaten på kjøkkenet rundt 2020, og at det ellers ikke er gjort vesentlige endringer i hjemmelshavers eiertid.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3042.- pr. mnd.

Herav:

Den dekker kommunale avgifter som vann og avløp. Videre inkluderer det standard Telenor-pakke for kabel-TV og internett, samt vaktmesterutgifter til plenklipping, snømåking og nødvendig vedlikehold av fasaden.

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

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

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	34			7
Kjelleretasje		6		
SUM BYGNING	34	6	0	7
SUM BRA	40			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

34 m2.  
 1.etasje: Entré, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

**BRA-e:**

6 m2.  
 Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/).

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>.

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

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

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

Sum BRA: 40 m<sup>2</sup>.

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

Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.34 m - 2.36 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod på 6 m<sup>2</sup> i felles kjelleretasje.

Hjemmelshaver informerer om at alle beboere har en biloppstillingsplass utenfor bygningen, men plassene er verken oppdelt eller faste.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

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

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

---

### **ANDRE MERKNADER:**

Boligen varmes opp med varmekabler på badet og panelovner i stuen og på soverommet.

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Håvard Haugskott

---

## **BYGGMESTER:**

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

---

12/06/2026



August Magnus

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Baderomsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2003 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speilskap
- Dusjhjørne har vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Mekanisk ventilasjon med styring fra kjøkkenventilatoren, se punkt 6.3

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Baderomsplater og takplater er i fra 2003 og har passert mer enn sin forventede levetid, baderomsplatene i dusjsone har små glipper og det er ikke lagt bunnlist mellom vegg og gulvbelegg. Ellers vurderes badet å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Baderomsplatene og takplatene er fra 2003 og har dermed passert forventet levetid. Små glipper i baderomsplatene i dusjsonen og manglende bunnlist mellom vegg og gulvbelegg tyder på aldersslitasje og en løsning som ikke fullt ut ivaretar fuktsikker avslutning etter dagens krav fra leverandør.

Risiko: Glipper i dusjsonen og manglende bunnlist øker risikoen for at vann og fukt kan trenge inn bak platene eller ned i overgangen mellom vegg og gulv. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om badet ellers fremstår forenlig med alder og bruk.

Konsekvens: Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan det oppstå behov for reparasjon av vegg- og gulvoppbygging, samt økte kostnader ved senere rehabilitering. Forholdet gir derfor en viss usikkerhet knyttet til badets videre levetid og fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i glipper og overganger, samt å utbedre glippene i dusjsonen og etablere en tilfredsstillende avslutning mellom vegg og gulvbelegg. På grunn av alder og passert forventet levetid må det påberegnes oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt, utført av en fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 25 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 15 år.


**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvbelegget vurderes å være forenelig med alder og bruk, men belegget er i fra 2003 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Gulvbelegget har naturlig alder- og bruksslitasje, og ettersom belegget er fra 2003 har det passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Selv om belegget fremstår forenlig med alder og bruk, vil materialegenskapene gradvis svekkes over tid.

Risiko: Økende alder på gulvbelegget gir en viss risiko for slitasjeskader, svekket overflate og redusert tetthet i skjøter og overganger over tid. Dette kan på sikt gjøre belegget mer sårbart for skade ved normal bruk og ved eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt dersom slitestyrken reduseres ytterligere. Dette vil først og fremst påvirke gulvets funksjon, levetid og estetiske uttrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i beleggets tilstand og utføre normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det utskifting av gulvbelegget på sikt som en del av fremtidig oppgradering, utført av en fagperson.

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



### TC 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran og baderomsplater har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget har høy alder og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid som membran, samtidig som baderomsplatene har passert sin forventede levetid. Dette innebærer naturlig aldring og svekkelse av materialenes egenskaper over tid, med redusert evne til å ivareta fuktsikring sammenlignet med da de var nye.

Risiko: Når både vinylbelegg og baderomsplater er eldre og har begrenset restlevetid, øker risikoen for svekket tetthet i overflater, skjøter og overganger. Dette kan på sikt gi større sannsynlighet for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, særlig ved daglig bruk og vannbelastning i våtrom.

Konsekvens: Forholdet kan føre til kortere gjenværende levetid for våtrommets fuktsikring og økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tilstanden forverres. Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden til vinylbelegg, skjøter, overganger og baderomsplater, og utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak ved tegn til svekkelse eller utetthet. På grunn av alder og passert levetid anbefales det oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt, utført av en fagperson.

Det ble ikke tatt hull fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvillen, fordi rørgjennomføringen går i nabovæggen og i kjøkkenveggen som har fliser. Men det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater til badet under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør og fliser på kjøkkenet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt og skjulte skader anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning og fuktmåling, utført av en fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

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

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

Bildet viser fuktsøk på gulvflater ved tilstøtende overflater til badet.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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

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

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate og ned bak komfyr.  
Tak/himling: Malte tak-ess plater.  
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2003 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte og del lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate fra 2020 med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombikjøleskap
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjonen på badet, se punkt 6.3
- Varmtvannsbereider under kjøkkenbenk, se punkt 6.1

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

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

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

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

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

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

Vegger, tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og blider på vegger. Laminatgulvet har enkelte fuktsveller i skjøtene, små glipper og slitemerker på overflaten. Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har snart passert sin forventede levetid, og det er noen bruksmerker på innredningen. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på overflater og innredning. Merker etter gamle veggfester og bilder er typiske bruksspor, mens fuktsveller, glipper og slitasje i laminatgulvet tyder på belastning over tid og noe fuktpåvirkning. Kjøkkeninnredningen fra 2003 har høy alder og nærmer seg forventet levetid, med naturlige bruksmerker som følge av normal bruk.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av fuktsveller og glipper i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade. For kjøkkeninnredningen innebærer høy alder økt risiko for slitasje på fronter, skrog og beslag, samt kortere gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom gulvets tilstand forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler. På sikt må det også påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov. Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er fuktsveller, glipper og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling. På grunn av alder og bruksslitasje anbefales det også vurdering av fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, utført av en fagperson.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år.



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Entré, soverom og stue:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Laminatgulvet har små glipper, små fuktsveller i skjøtene og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og gulv.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av glipper og fuktskader i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade dersom gulvet utsettes for ny fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert kvalitet og noe lavere brukskomfort. Dersom tilstanden i gulvet forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov. Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er glipper, små fuktsveller og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling, utført av en fagperson.

På befaringsstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i boligen. TG1

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

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller fastsette tilstandsgrad på dette.

Risiko: Når disse bygningsdelene ikke er vurdert eller gitt tilstandsgrad, kan eventuelle skjulte skader, slitasje, skjevheter eller vedlikeholdsbehov forbli uoppdaget ved befaringen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og eventuelt behov for reparasjon, vedlikehold eller nærmere undersøkelser i ettertid.

Anbefalt tiltak: Dersom det er mistanke om skader, skjevheter, svikt eller annet avvik ved trapper, garderobeskap, hyllesystemer eller etasjeskille, anbefales det å innhente nærmere vurdering fra relevant fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i fra 2002/2003.

Ytterdør med glassfelt har fabrikk malt overflate og malte treammer produsert i fra 2002/2003.

Innvendige døre har glattmalte overflater produsert i fra 2002/2003.

- Malte taklister
- Malte gerikter og karmen
- Lakkerte fotlister og dørterskler

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

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

Vinduer er i fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, ytterdør og innvendige dører har noe gulnet overflate. TG2

Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har derfor naturlig alder- og bruksslitasje, med redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Gulning på ytterdør og innvendige dører skyldes i hovedsak aldring av overflater og normal påvirkning fra lys, temperatur og bruk over tid.

Risiko: Videre aldring av vinduene kan føre til økt slitasje på karmen, rammer, tetningslister og overflatebehandling, med risiko for redusert funksjon og tetthet over tid. Gulnede dører er i hovedsak kun estetisk, men høy alder kan også medføre økt behov for vedlikehold av overflater og beslag.

Konsekvens: Forholdene kan medføre til ytterligere redusert kvalitet og på sikt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av vinduer og dører. Dersom vinduenes tilstand forverres ytterligere, kan dette påvirke komfort, tetthet og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp vinduene og dørenes tilstand med normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflater, beslag og tetningslister. På grunn av alder anbefales det fremtidig oppgradering eller utskifting av vinduene, og ved behov kan dører overflatebehandles eller skiftes for å bedre både funksjon og utseende, utført av en fagperson og regi av sameie.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 240 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 6 år.



## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### **TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 7 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkverk med rekkverkhøyde på 932 cm.

Terrassebordene har noe grønske på yttersiden, tørresprekker på enkelte panelbord og stedvis slitte overflater. Tretrappen er ikke festet til verandaen og står løst på sidene. Nedre del av bæresøyler fra balkongen over har fukt- og råteskader.

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak vær- og aldersslitasje på trevirke og overflater, kombinert med mangelfull innfesting og fuktpåvirkning over tid. Grønske på terrassebordene, tørkesprekker i panelbord og slitte overflater er typiske tegn på utvendig eksponering, mens fukt- og råteskader i nedre del av bæresøylene tyder på langvarig fuktbelastning. At tretrappen står løst på sidene skyldes utilstrekkelig eller svekket innfesting mot verandaen. Risiko: Løs trapp og svekkede bæresøyler gir økt risiko for redusert sikkerhet og funksjon ved bruk av veranda og trapp. Råteskader i bæresøylene kan utvikle seg videre og svekke bæreevnen, og løse trappeforbindelser kan medføre fare for ustabilitet og fallulykker. Ubehandlede overflater og grønske øker også risikoen for videre nedbrytning og glatte gangflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av skadde og svekkede bygningsdeler. Dersom råteskadene utvikler seg videre, kan dette føre til redusert bæreevne i konstruksjonen og mer omfattende utbedringsbehov. Løs trapp og slitte overflater kan i tillegg redusere sikkerhet og brukskvalitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få kontrollert og utbedret innfestingen av tretrappen slik at den blir stabil og sikkert forankret til verandaen. Nedre del av bæresøylene med fukt- og råteskader anbefales å undersøkes nærmere og skiftes eller repareres ved behov. Terrassebord, panel og øvrige overflater anbefales å rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og fuktpåvirkning. Tiltakene anbefales vurdert og utført av fagperson og i regi av sameie.

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 15 år.

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



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber  
 - WC på sokkel på badet  
 - Sluk på badet  
 - Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk  
 - Opplegg for vaskemaskin på vaskerom  
 - Rørstokkskap plassert på badet

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.  
 Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være forenlig med alder og bruk. TGI  
 Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 45 år.



Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 23 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

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



## 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad fra 2003.

Ventilasjonen er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har oversteget sin forventede levetid og har behov for rens.

Luftutvekslingen fra avtrekket på badet og på kjøkkenet vurderes allikevel som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak høy alder på kjøkkenventilator og det mekaniske ventilasjonsanlegget, som har passert forventet levetid og derfor kan ha redusert ytelse sammenlignet med nyere anlegg. Behovet for rens tyder på normal oppsamling av støv og fett over tid.

Risiko: Eldre ventilasjonskomponenter kan over tid gi redusert luftutskifting, dårligere inneklime og økt belastning på anlegget. Oppsamling av støv og fett i kjøkkenventilator kan også påvirke funksjonen og gi økt behov for vedlikehold, selv om luftutvekslingen på bad og kjøkken ble vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre gradvis redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ventilasjonskomponenter. Dersom rengjøring og oppfølging uteblir, kan dette på sikt påvirke inneklime, luktavtrekk og anleggets driftssikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense kjøkkenventilatoren og det mekaniske ventilasjonsanlegget, samt følge opp anleggets funksjon gjennom normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det også behov for oppgradering eller utskifting av ventilator og ventilasjonsanlegg på sikt, selv om luftutvekslingen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det anbefales å få dette utført av en ventilasjonsfaglig person i regi av sameie.

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

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

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



## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på kjøkkenvegg:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Norengen AS 27.04.2020

Siden det ikke foreligger dokumentasjon på el-tilsyn og samsvarserklæring for oppføringen av el-anlegget, anbefales det å vurdere en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen.

Årsak: Manglende dokumentasjon på el-kontroll og samsvarserklæring skyldes at dokumentasjonen ikke ble overlevert til den nye hjemmelshaveren av boligen.

Risiko: Fravær av dokumentert el-kontroll kan gi økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke er avdekket, og det kan dermed foreligge skjulte sikkerhetsutfordringer.

Konsekvens: Det kan bli behov for utvidet el-kontroll for å sikre at installasjonene oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en utvidet el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

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

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

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

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

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

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

Rekkverk og håndreker er ikke i tråd med dagens forskrifter, det mangler håndreke i trappen opp til entréveranda, og den utvendige rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig.

Årsak: Manglene skyldes trolig eldre utførelse og at rekkverk og håndreker ikke er oppgradert i tråd med dagens forskriftskrav. Det mangler håndreke i trappen opp til entréverandaen, og den utvendige rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig for å gi forventet sikring ved normal bruk.

Risiko: Forholdet gir økt risiko for fallulykker ved bruk av trapp og veranda, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet eller behov for støtte. Manglende håndreke og for lav rekkverkshøyde reduserer tryggheten ved ferdsel og opphold.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskader og redusert sikkerhet ved bruk av inngangsparti og veranda. Forholdet innebærer også at løsningen ikke er i samsvar med dagens forventede sikkerhetsnivå, og det kan utløse behov for oppgradering ved videre bruk eller fremtidige tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndreke i trappen opp til entréverandaen og å forhøye det utvendige rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende krav og gir tilstrekkelig sikkerhet. Tiltakene anbefales å prosjekteres og utføres av fagperson og i regi av sameie for å sikre forskriftsmessig og trygg utførelse.

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke utført radonmålinger eller vurdert dem med tilstandsgrader. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningsakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Baderomsplater og takplater er i fra 2003 og har passert mer enn sin forventede levetid, baderomsplatene i dusjsone har små glipper og det er ikke lagt bunnlist mellom vegg og gulvbelegg. Ellers vurderes badet å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Baderomsplatene og takplatene er fra 2003 og har dermed passert forventet levetid. Små glipper i baderomsplatene i dusjsone og manglende bunnlist mellom vegg og gulvbelegg tyder på aldersslitasje og en løsning som ikke fullt ut ivaretar fuktsikker avslutning etter dagens krav fra leverandør.

Risiko: Glipper i dusjsone og manglende bunnlist øker risikoen for at vann og fukt kan trenge inn bak platene eller ned i overgangen mellom vegg og gulv. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om badet ellers fremstår forenlig med alder og bruk.

Konsekvens: Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan det oppstå behov for reparasjon av vegg- og gulvoppbygning, samt økte kostnader ved senere rehabilitering. Forholdet gir derfor en viss usikkerhet knyttet til badets videre levetid og fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på utviklingen i glipper og overganger, samt å utbedre glippene i dusjsone og etablere en tilfredsstillende avslutning mellom vegg og gulvbelegg. På grunn av alder og passert forventet levetid må det påberegnes oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt, utført av en fagperson.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvbelegget vurderes å være forenlig med alder og bruk, men belegget er i fra 2003 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Gulvbelegget har naturlig alder- og bruksslitasje, og ettersom belegget er fra 2003 har det passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Selv om belegget fremstår forenlig med alder og bruk, vil materialegenskapene gradvis svekkes over tid.

Risiko: Økende alder på gulvbelegget gir en viss risiko for slitasjeskader, svekket overflate og redusert tetthet i skjøter og overganger over tid. Dette kan på sikt gjøre belegget mer sårbart for skade ved normal bruk og ved eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt dersom slitestyrken reduseres ytterligere. Dette vil først og fremst påvirke gulvets funksjon, levetid og estetiske uttrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i beleggets tilstand og utføre normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det utskifting av gulvbelegget på sikt som en del av fremtidig oppgradering, utført av en fagperson.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran og baderomsplater har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget har høy alder og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid som membran, samtidig som baderomsplatene har passert sin forventede levetid. Dette innebærer naturlig aldring og svekkelse av materialenes egenskaper over tid, med redusert evne til å ivareta fuktsikring sammenlignet med da de var nye.

Risiko: Når både vinylbelegg og baderomsplater er eldre og har begrenset restlevetid, øker risikoen for svekket tetthet i overflater, skjøter og overganger. Dette kan på sikt gi større sannsynlighet for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, særlig ved daglig bruk og vannbelastning i våtrom.

Konsekvens: Forholdet kan føre til kortere gjenværende levetid for våtrommets fuktsikring og økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tilstanden forverres. Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden til vinylbelegg, skjøter, overganger og baderomsplater, og utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak ved tegn til svekkelse eller utetthet. På grunn av alder og passert levetid anbefales det oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt, utført av en fagperson.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og blider på vegger. Laminatgulvet har enkelte fuktsveller i skjøtene, små glipper og slitemerker på overflaten. Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har snart passert sin forventede levetid, og det er noen bruksmerker på innredningen. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på overflater og innredning. Merker etter gamle veggfester og bilder er typiske bruksspor, mens fuktsveller, glipper og slitasje i laminatgulvet tyder på belastning over tid og noe fukt påvirkning. Kjøkkeninnredningen fra 2003 har høy alder og nærmer seg forventet levetid, med naturlige bruksmerker som følge av normal bruk.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av fuktsveller og glipper i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade. For kjøkkeninnredningen innebærer høy alder økt risiko for slitasje på fronter, skrog og beslag, samt kortere gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom gulvets tilstand forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler. På sikt må det også påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er fuktsveller, glipper og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling. På grunn av alder og bruksslitasje anbefales det også vurdering av fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, utført av en fagperson.

### 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Laminatgulvet har små glipper, små fuktsveller i skjøtene og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og gulv.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av glipper og fuktskader i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade dersom gulvet utsettes for ny fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert kvalitet og noe lavere brukskomfort. Dersom tilstanden i gulvet forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er glipper, små fuktsveller og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling, utført av en fagperson.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer er i fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, ytterdør og innvendige dører har noe gulnet overflate. TG2

Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har derfor naturlig alder- og bruksslitasje, med redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Gulning på ytterdør og innvendige dører skyldes i hovedsak aldring av overflater og normal påvirkning fra lys, temperatur og bruk over tid.

Risiko: Videre aldring av vinduene kan føre til økt slitasje på karmen, rammer, tetningslister og overflatebehandling, med risiko for redusert funksjon og tetthet over tid. Gulnede dører er i hovedsak kun estetisk, men høy alder kan også medføre økt behov for vedlikehold av overflater og beslag.

Konsekvens: Forholdene kan medføre til ytterligere redusert kvalitet og på sikt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av vinduer og dører. Dersom vinduenes tilstand forverres ytterligere, kan dette påvirke komfort, tetthet og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp vinduenes og dørenes tilstand med normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflater, beslag og tetningslister. På grunn av alder anbefales det fremtidig oppgradering eller utskifting av vinduene, og ved behov kan dører overflatebehandles eller skiftes for å bedre både funksjon og utseende, utført av en fagperson og regi av sameie.

### 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun innsisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 23 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

### 6.3 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilasjonen er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har oversteget sin forventede levetid og har behov for rens.

Luftutvekslingen fra avtrekket på badet og på kjøkkenet vurderes allikevel som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak høy alder på kjøkkenventilator og det mekaniske ventilasjonsanlegget, som har passert forventet levetid og derfor kan ha redusert ytelse sammenlignet med nyere anlegg. Behovet for rens tyder på normal oppsamling av støv og fett over tid.

Risiko: Eldre ventilasjonskomponenter kan over tid gi redusert luftutskifting, dårligere inneklime og økt belastning på anlegget. Oppsamling av støv og fett i kjøkkenventilator kan også påvirke funksjonen og gi økt behov for vedlikehold, selv om luftutvekslingen på bad og kjøkken ble vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre gradvis redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ventilasjonskomponenter. Dersom rengjøring og oppfølging uteblir, kan dette på sikt påvirke inneklime, luktavtrekk og anleggets driftssikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense kjøkkenventilatoren og det mekaniske ventilasjonsanlegget, samt følge opp anleggets funksjon gjennom normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det også behov for oppgradering eller utskifting av ventilator og ventilasjonsanlegg på sikt, selv om luftutvekslingen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det anbefales å få dette utført av en ventilasjonsfaglig person i regi av sameie.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



NANNESTAD KOMMUNE

**FERDIGATTEST**

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



1 0 2 J 9

26/7 Bsak F-fer

Dravda

		<b>Vår ref. : ANEE 02/02278-012</b>	
<b>Ansvarlig søker (navn,adresse):</b> Moelven Byggmodul AS Postboks 163 2391 MOELV		<b>Tiltakshaver (navn, adresse):</b> Dagfin Simonsen Harald Løvenskioldsvei 40 0751 OSLO	
<b>Ferdigattest er gitt for:</b>			
<b>Eiendom/adresse:</b> Smedstutunet 2, 2030 Nannestad		<b>Gnr./ Bnr./ Festenr.:</b> 26/7	
<b>Spesifikasjon:</b>			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV LEILIGHETER			
<b>Vedtaket fattet av:</b> BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		<b>Vedtaks dato:</b> 10.01.03	<b>Saksnr.</b> 0005/03
Dato sluttkontroll <b>09.01. 2004</b>	Kontrollansvarlig <b>Moelven ByggModul AS v/Jon Melbø</b>		
<b>MERKNADER</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
<b>Saksbehandler: Egil Engelstad</b>			
<b>Underskrift</b>			
<b>Sted:</b>  Nannestad	<b>Dato:</b>  14.01.04	<b>Stempel/underskrift</b>  Even Håugerud Sjefsingeniør	
			
<b>Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter</b>			

# Ferdigmelding

<b>NANNESTAD KOMMUNE</b>		Kommunens saksnr.	Side
År/saksnr.	Dok.nr.	02/02278	011
		0205/03	av

Gjelder			
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr
	26	7	
Adresse		Ark.kode P	Ark.kode S
Smedstutunet		65221	145
		Bygningsnr	Poststed
			2030 NANNESTAD

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Plantlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og plantlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Plantlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Plantlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>


**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**



Foretak / Tiltakshaver  
Moelven ByggModul AS

Dato | Underskrift  
09.01.04

Gjentas med blokkbokstaver  
JON MELBØ





		Vår ref. : ANEE 02/02278 - 010	
<b>Ansvarlig søker (navn,adresse):</b> Moelven Byggmodul AS Postboks 163 2391 MOELV		<b>Tiltakshaver (navn, adresse):</b> BO-OG Eiendom as Harald Løvenskioldsvei 40 0751 OSLO	
<b>Midlertidig brukstillatelse er gitt for:</b>			
<b>Eiendom/adresse:</b> Smedstutunet 2, 2030 Nannestad		<b>Gnr. / Bnr./ Festenr.:</b> 26/7	
<b>Spesifikasjon:</b>			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV LEILIGHETER			
<b>Vedtaket fattet av:</b> BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		<b>Vedtak dato:</b> 10.01.03	<b>Saksnr. :</b> 0005/03
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 10.06.03. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder hele bygget			
<b>MERKNADER</b>	<b>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</b> Følgende mangler framgår av anmodningen. ➤ Asfaltering og tilsåing gjenstår  Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.		
	<b>Saksbehandler: Egil Engelstad</b>		
<b>Underskrift</b>			
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>	<b>Stempel/underskrift</b>	
Nannestad	12.06.03	 Even Haugerud sjefingeniør 	
<b>Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter</b>			

Bygningsnr  
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr

5/03

Side

av

**Anmodning om ferdigattest  
eller midlertidig brukstillatelse**

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

## Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Postnr	Poststed
	26	7				
Adresse Smedstutunet						

## Det anmodes om

 FERDIGATTEST MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

## Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

30.06.03

## Energiforsyning

<b>Oppvarming</b> <input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<b>Energikilde</b> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
---	--	---	--

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Belreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Underskrift

## Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

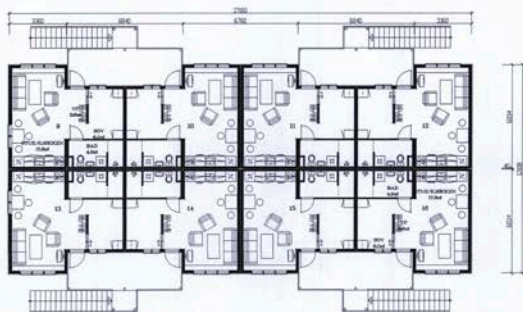
Moelven ByggModul AS

Dato | Underskrift

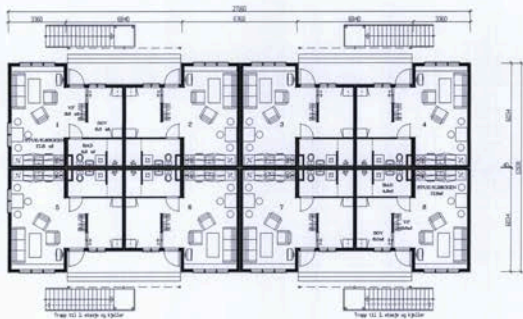
06.06.03

Gjentas med blokkbokstaver

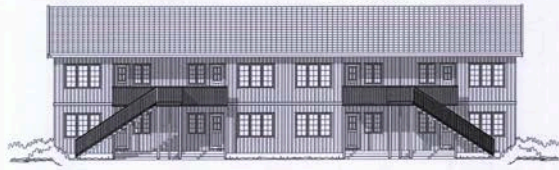
JON MELBØ



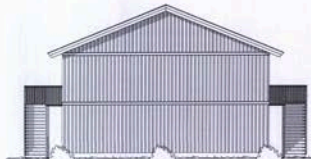
PLAN LETASE BRUKSAREAL PR. HYBEL A : 333m<sup>2</sup>



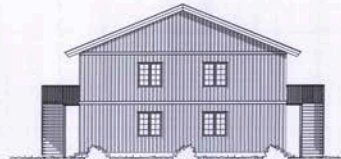
PLAN LETASE BRUKSAREAL PR. HYBEL A : 333m<sup>2</sup>



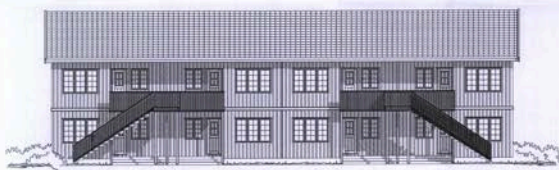
FARADE 1



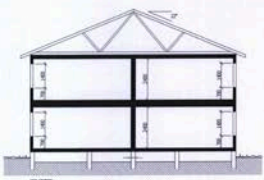
FARADE 2



FARADE 4



FARADE 3



SNITT



DAGFIN SIMONSEN Harald Løvenskiöldervei 40, 0761 Oslo	PLANER-FASADER-SNITT HYBEL BYGGETRENN 2
<b>SIMONSEN</b> Møbelen Byggeløst AS Postboks 511, N-200 Oslo. Tlf: +47 62 24 70 35	Rev. nr. 1043 1:100 707165-01
SDØY TRUKK OG VÅR BESØK OG KÅP BILLETTER KOSTER ETTER DERSJELVE GATTETTER	



**Gudmundsen Regnskapsbyrå AS**

Åsvegen 315  
2033 Åsgreina

Vår ref: 04260175  
Kløfta, 04.06.2026

**Megleropplysninger på Smedstuvegen 32A - gnr. 26, bnr. 7, snr. 23 (Ideell andel 1/1) i Nannestad kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Håvard Haugskott	Smedstuvegen 32 A, 2030 Nannestad	02.05.1988

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Tom Wigdahl</i>	Tlf. <i>90 03 1182</i>	E-post. <i>tomw872@gmail.com</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>26</i>	Bnr. <i>7</i>	Snr. <i>23</i>	Kommune <i>Nannestad</i>	
Sameiets org.nr:	<i>986 363 874</i>		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Gjensidige 87300295</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Felles parkeringsplass for beboere og besøkende</i>				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

*Installeres i juni 2026*



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Skal være i bånd. se husordensregler pkt. 9</i>			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>Informere styret. Se vedtektene pkt. 22.</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1704641,-	Seksjonens andel formue? Kr 53270,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3042,-	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 3042,-	
Forfallsdato:	10.	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Se resultatregnskap - kostnader</i>			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	1085,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 6725,-	Kontonummer for betaling: 16 22 07 50 330		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5884,-	Kontonummer for betaling: 4		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

**For Gudmundsen Regnskapsbyrå AS**

Nannestad 5/6-26  
Sted, dato

J. Scarby  
Signatur

**Gudmundsen Regnskapsbyrå AS**  
Åsvegen 315, 2033 Åsgreina  
Tlf: 63 93 06 30  
Org.nr. 964 342 555

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [romerike@emera.no](mailto:romerike@emera.no).

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen for Emera**

Meglerhuset Romerike AS

Meglerhuset Romerike AS Org nr: 936357660

Line Stuve  
Eiendomsmegler | Partner  
Mobil: 482 42 798  
E-post: [line.stuve@emera.no](mailto:line.stuve@emera.no)

# Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Åsvegen 315, 2033 ÅSGREINA, Norge  
Telefon: 63 93 06 30  
Foretaksregisteret: NO 964 342 555 MVA

Meglerhuset Romerike AS  
Generalsvingen 51  
2007 KJELLER

## FAKTURA

Fakturanr.: 1007684  
Fakturadato: 2026-06-05  
Kundenr.: 21560

### Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-07-05  
Kontonummer: 1622.07.50330  
KID: 0100768415

**NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.**

Ordrenummer: 752  
Vår kontakt: Ingvill Sørby  
Leveringsadresse: Generalsvingen 51  
2007 KJELLER, Norge

Ordredato: 2026-06-05  
Leveringsdato: 2026-06-05

Deres ref. 04260175, Haugskott

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
4 Eierskiftevederlag	1	5 380,00	5 380,00	1 345,00	6 725,00
<b>Betales til bankkonto 1622.07.50330 , KID: 0100768415</b>					<b>NOK 6 725,00</b>

# Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Åsvegen 315, 2033 ÅSGREINA, Norge  
Telefon: 63 93 06 30  
Foretaksregisteret: NO 964 342 555 MVA

Meglerhuset Romerike AS  
Generalsvingen 51  
2007 KJELLER

## FAKTURA

Fakturanr.: 1007685  
Fakturadato: 2026-06-05  
Kundenr.: 21560

### Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-06-19  
Kontonummer: 1622.07.50330  
KID: 0100768514

**NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.**

Ordrenummer: 753  
Vår kontakt: Ingvill Sørby  
Leveringsadresse: Generalsvingen 51  
2007 KJELLER, Norge

Ordredato: 2026-06-05  
Leveringsdato: 2026-06-05

Deres ref. 04260175, Smedstuvegen 32A, Haugskott

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
5 Opplysningsgebyr	1	4 707,20	4 707,20	1 176,80	5 884,00
<b>Betales til bankkonto 1622.07.50330 , KID: 0100768514</b>					<b>NOK 5 884,00</b>

## Oppgave over sameiers andeler av boligsameiets likningsmessige beløp 2025

Idrettstunet boligsameie  
v/Gudmundsen Regnskapsbyrå AS  
2033 Åsgreina

Oppgavegivernummer 986363874  
Gårdsnr. 26  
Bruksnr. 7

Håvard Haugskott  
Smedstuvegen 32A  
2030 NANNESTAD

Fødselsnummer/Org.nr.  
020588

Seksjonsnummer 23

Eiertid 0101-3112

### Sameiers likningsmessige beløp

---

Andel inntekter 1 085  
Andel formue 53 270

Andel utgifter  
Andel gjeld

Dersom det er feil på innrapporterte beløp i oppgaven ta kontakt med Gudmundsen Regnskapsbyrå AS (63930630 mette@gudmundsen.no).

Overnevnte opplysninger er innrapportert elektronisk til skatteetaten. Dere vil kunne kontrollere postene mot skattemeldingen fra skattemyndighetene:

Inntekter  
Utgifter  
Formue  
Gjeld

# PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte i Idrettstunet Boligsameie 18.5.2026.

Styrets leder Tom Wigdahl åpnet møtet kl. 1800 og ble valgt til møteleder.

## 1. KONSTITUERING.

**A: SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG INNKALT.**

Det møtte 3 sameiere med totalt 6 stemmer inkl. fullmakter.  
Møtet ble enstemmig godkjent som ordinært årsmøte i 2026.

**B: VALG AV SEKRETÆR OG 2 PERSONER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.**

Som protokollfører ble valgt Tom Wigdahl. Til å underskrive protokollen ble valgt Tom Wigdahl og Natasa Uzelac.

## 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025.

Årsrapporten for 2025 ble gjennomgått og enstemmig tatt til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet ble referert og enstemmig godkjent.

Årsresultatet på kr -18 076,68 ble enstemmig vedtatt dekket av sameiets egenkapital.

## 4. GODTJØRELSE TIL TILLITSPERSONER OG REVISOR

Revisor honoreres etter fremlagt regning.

Følgende Revisor er valgt. SLM revisjon AS.

Forslaget til samlet styrehonorar for 2025/2026, på totalt kr 94.000,- inkl. arb.g.avg., ble enstemmig godkjent.

Fordeling av det totale styrehonoraret bestemmes av styret.

## 5. INNKOMNE FORSLAG.

Det var ikke kommet inn forslag innen fristens utløp.

## 6. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjettforslag for 2026 ble enstemmig tatt til orientering. Fellesutgiftene ble økt med 5,0 % fra 1.1.2026 som omtalt i styrets årsrapport for 2025.

## 7. ORIENTERING OM ETABLERING AV LADEANLEGG FOR ELBILER

En kort orientering ble gitt vedr. bakgrunn og fremdrift for etablering av ladeanlegg for elbiler. Anlegget ventes etablert i juni 2026. Informasjon om bruk og betaling kommer senere.

## 8. VALG AV STYREMEDLEMMER/VARAMEDLEMMER

Styreleder var på valg.

Som styreleder ble enstemmig gjenvalgt Tom Wigdahl for 2 år.

Styrets øvrige to medlemmer var ikke på valg.

Styrets varamedlemmer var begge på valg.

Varamedlem Anders Opås og varamedlem Priyanka Vijayaraj ble begge enstemmig gjenvalgt for 1 år.

Styret for 2026/2027 har da følgende sammensetning:

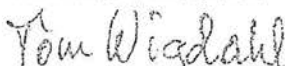
- |                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Styreleder Tom Wigdahl         | (Valgt i 2026 for 2 år) |
| 2. Styremedlem Natasa Uzelac      | (Valgt i 2025 for 2 år) |
| 3. Styremedlem Praveen Jegannohan | (Valgt i 2025 for 2 år) |

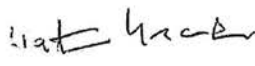
Varamedlemmer til styret

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Varamedlem Anders Opås        | (Valgt i 2026 for 1 år) |
| 2. Varamedlem Priyanka Vijayaraj | (Valgt i 2026 for 1 år) |

Møtet ble avsluttet kl. 1900.

Nannestad, 20.5.2026

  
Tom Wigdahl  
Styreleder

  
Natasa Uzelac  
Styremedlem

## Mette Brønstad

---

**Fra:** Tom Wigdahl <towig872@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 20. mai 2026 17:33  
**Til:** Mette Brønstad  
**Emne:** Idrettstunet. Styregodtgjørelse for 2025/2026.

Hei!

På årsmøtet i Idrettstunet Boligsameie 18.5.2026 ble det vedtatt en samlet styregodtgjørelse på kr. 94.000,- inkl. arbeidsgiveravgift (14,1 %) for 2025/2026.

Styremedlemmene er omforent om følgende **fordeling ex. arbeidsgiveravgift:**

- \* Styreleder Tom Wigdahl: 67,4 % tilsvarende kr. 55.526,73 ex. arbeidsgiveravgift
- \* Styremedlem Praveen Jeganmohan: 16,3 % tilsvarende kr. 13.428,57 ex. arbeidsgiveravgift
- \* Styremedlem Natasa Uzelac: 16,3 % tilsvarende kr. 13.428,57 ex. arbeidsgiveravgift.

Protokollen fra årsmøtet er til godkjenning og sendes deg om noen dager.

Mvh

Idrettstunet Boligsameie

Tom Wigdahl

Styreleder

Tlf. 90031182

## IDRETTSTUNET BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP 2025

	NOTE	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		952 512,00	907 200,00	952 512,00	1 000 128,00
Bredbånd		149 376,00	149 376,00	149 376,00	149 376,00
Andre inntekter		2 206,00	360,00		
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>1 104 094,00</b>	<b>1 056 936,00</b>	<b>1 101 888,00</b>	<b>1 149 504,00</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar, arb.g.avg.	2	-89 562,98	-85 298,01	-85 300,00	-94 000,00
Revisjonshonorar	3	-13 125,00	-13 125,00	-12 762,82	-13 860,00
Forretningsførsel		-67 802,18	-67 802,15	-73 867,50	-73 500,00
Tv Anlegg		-166 272,00	-158 335,02	-169 050,00	-175 350,00
Vedlikehold	4	-182 095,37	-69 773,75	-15 000,00	-40 000,00
Snerydding og gressklipping		-27 600,00	-44 050,00	-47 820,94	-31 500,00
Forsikringer		-151 732,01	-137 671,16	-144 555,55	-100 000,00
Egenandel forsikring					
Kommunale avgifter	5	-441 911,86	-349 813,00	-367 303,65	-464 007,60
Vannavgift					
Strøm		-13 303,04	-11 552,12	-15 435,00	-16 206,75
Andre driftsutgifter	6	-17 181,69	-54 927,13	-20 000,00	-20 000,00
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>-1 170 586,13</b>	<b>-992 347,34</b>	<b>-951 095,46</b>	<b>-1 028 424,35</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-66 492,13</b>	<b>64 588,66</b>	<b>150 792,54</b>	<b>121 079,65</b>
<b>FINANS INNTEKTER, OG -KOST</b>					
Renteinntekter bank		34 714,45	29 098,36		
Renteinntekter kunder					
Gjensidige utbytte		13 701,00	9 560,00		
Rentekostnader leverandør					
Rentekostnader lån					
<b>RESULTAT AV FINANSINNTEKTER/KOST.</b>		<b>48 415,45</b>	<b>38 658,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-18 076,68</b>	<b>103 247,02</b>	<b>150 792,54</b>	<b>121 079,65</b>

**Overføringer:**

<b>Overført til annen egenkapital</b>	-18 076,68	103 247,02	150 792,54	121 079,65
---------------------------------------	------------	------------	------------	------------

## Idrettsklubben Boligsamele

## BALANSE 2024

Noter	2024	2023
<b>RENDTELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Varige driftmidler		
Turt	0,00	0,00
Eynginger	0,00	0,00
Geresjanlegg	0,00	0,00
<b>Sum Anleggsmidler</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Fordringer		
Restans Felleskostnader	7 2 815,00	0,00
Andre Fordringer	131 505,53	136 505,84
Bankinnskudd, Kontanter		
Innestående ordrer	523 237,24	552 314,89
Innestående sparekonto	1 033 612,51	1 029 090,39
<b>Sum Omløpsmidler</b>	<b>1 721 524,98</b>	<b>1 768 017,06</b>
<b>SUM REKVISITTER</b>	<b>1 721 524,98</b>	<b>1 768 017,06</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Akkumulert egenkapital	1 722 702,55	1 610 455,64
Arbeidsresultat	-18 076,68	103 247,02
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 704 625,88</b>	<b>1 722 702,66</b>
<b>GJELD</b>		
Kortiktig Gjeld		
Foreskuddsbetalte felleskostnader	15 300,00	6 592,00
Leverandørgjeld		38 722,50
Skyldig offentlige myndigheter		0,00
Andre kortiktig gjeld	0,00	0,00
<b>Sum kortiktig gjeld</b>	<b>15 300,00</b>	<b>45 314,50</b>
<b>Sum Gjeld</b>	<b>1 721 524,88</b>	<b>1 768 017,06</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 721 524,88</b>	<b>1 768 017,06</b>

Næringssted, 7.3.2025

*Tom Wigdahl*  
Tom Wigdahl  
Styrelleder

*Natasa Ljeko*  
Natasa Ljeko  
Styremedlem

*Javeen Jegenmohan*  
Javeen Jegenmohan  
Styremedlem

## NOTER

### NOTE 1: Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

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

### NOTE 2: Styrehonorar

Honorar til styret er på kr.	78 495,17
Arbeidsgiveravgift	<u>11 067,81</u>
Boligsameiet har ingen ansatte.	89 562,98

Boligsameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### NOTE 3: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 13 125,00 og er i sin helhet knyttet til revisjon

### NOTE 4: Vedlikehold

Vaktmestertjenester	35 735,63
Byttet altanrekke	85 625,00
Trykkreduksjonsventil, førlegger	13 755,99
Levere og montere ekspansjonskar	<u>46 978,75</u>
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b><u>182 095,37</u></b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger.

### NOTE 5: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjonsavgift, feieavgift og kloakk.

### NOTE 6: Andre driftsutgifter

Bankkostnader	3 331,75
Gebyr	1 016,19
Data/EDB-kostnader, Tripletex	<u>12 833,75</u>
<b>Sum andre kostnader</b>	<b><u>17 181,69</u></b>

### NOTE 7: Restanse felleskostnader

Ingen restanser av betydning.

# ÅRSRAPPORT FOR IDRETTSTUNET BOLIGSAMEIE 2025

## 1. TILLITSVALGTE

På ordinært årsmøte 22.4.2025 ble følgende styre valgt:

Styreleder	:Tom Wigdahl	- Valgt for 1 år
Styremedlem	:Natasa Uzelac	- Valgt for 2 år
Styremedlem	:Praveen Jeganmohan	- Valgt for 2 år
Varamedlem	: Anders Opås	- Valgt for 1 år
	: Priyanka Vijayara	- Valgt for 1 år

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Gudmundsen Regnskapsbyrå AS i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Virksomhetens art.  
Boligsameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne.
- B Ansatte / arbeidsmiljø.  
Boligsameiet har ingen ansatte.
- C Ytre miljø  
Boligsameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø ut over det som er normalt for et boligsameie.
- D Boligsameiets styre har bestått av 1 kvinne og 2 mann. Boligsameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling mellom kjønnene ved valg av tillitsvalgte.
- E Boligsameiet ble stiftet 17.2.2003 og har organisasjonsnummer 986363874.  
Boligsameiet består av 32 boliger, fordelt på 2 bygninger med følgende adresser Smedstuvegen 18 – 32.  
Boligsameiet har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 26, bnr 7 i Nannestad kommune.

### Vaktmestertjeneste

Boligsameiet har kjøpt vaktmestertjenester av Tom Vidar Severinsen.

**Vektertjeneste**

Boligsameiet har ingen avtale om vektertjeneste.

**Parkering**

Boligsameiet har parkeringsplasser som ikke er merket med nummer.

**Bruksoverlating (Framleie)**

Ved fremleie skal styret ha informasjon om leietaker.

**Vaskeri**

Boligsameiet har ikke felles vaskeri.

**Renhold**

Ansvar for rengjøring av trappeoppgangene er lagt til de aktuelle eiere.

**Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

**Service på kabel - TV anlegget**

Boligsameiet har grunnpakke bredbånd fra Telenor Norge AS.

**Utførte vedlikeholdsarbeider**

Det er satt inn ekspansjonskar (vannbeholder) i kjelleren for å hindre vannlekkasjer på det felles røropplegget. I tillegg er det kun utført mindre vedlikeholdsoppgaver i 2025.

**Sikring mot tap av felleskostnader**

Boligsameiet er ikke sikret mot tap av felleskostnader.

**4. FORSIKRINGER**

Boligsameiets eiendommer og bygninger er forsikret i IF Forsikring. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger og material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte beboer bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Egenandel er for tiden kr 10 000,-.

**Ved skade i boligen skal beboer straks ta kontakt med styreleder Tom Wigdahl på tlf. 90031182.** Dersom kontakt ikke oppnås, ringes forsikringsselskapets vakttelefon. For IF Forsikring er dette 21492400.

**5. FORKJØPSRETT**

Det er ikke forkjøpsrett i boligsameiet.

## 6. STYRETS ARBEID

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

Følgende oppgaver er utført i 2025:

- Oppfølging av sameiets økonomi
- Oppfølging av vaktmestertjenesten og andre innleide tjenestefunksjoner
- Ordinære driftsoppgaver
- Håndtering av ordensforstyrrelser og hærverk
- Oppfølging av avfallshåndteringen. Vaktmesteren har gjort en god innsats for å holde orden og har kjørt bort noe avfall.
- Montasje av ekspansjonstank i kjelleren for å unngå vannlekkasje på sameiets røropplegg
- Sameiet har i samarbeid med Norsk Elbilforening innhentet tilbud fra to leverandører på etablering av 10 tilsammen ladeplasser. Leverandør er valgt og kontrakt inngått. Ladestasjonene forventes satt opp i mai 2026. Info om bruk av ladestasjonene sendes ut når ladestasjonene er klare til bruk. Etablering av ladeanlegget dekkes av oppsparte midler. Orientering blir gitt på årsmøtet.
- Skifte av forsikringselskap som har gitt en kostnadsreduksjon pr. år på ca. kr.50.000,-.

## 7. VEDLIKEHOLDSPLANER

Følgende oppgaver planlegges utført i 2026:

- Etablering av ladestasjoner som omtalt i pkt. 6. Etablering av ladestasjoner er ikke en vedlikeholdssak, men er ført opp her for oversiktens skyld.
- Oppmerking av parkeringsplasser etter at avfallshuset ble ferdig bygd og ladestasjoner er satt opp. Antatt sommeren/høsten 2026.

Følgende oppgaver bør vurderes for utførelse i 2027 – 2029:

- Reparere himlinger under inngangspartier og evt. legge inn varmekabler ved nedløp.
- Reparere/skifte takrennedløp og evt. legge inn varmekabler i disse.

## 7. REGNSKAPET FOR 2025

Resultatet av driften tillagt finansresultat for 2025 viser et underskudd på kr 18.076,68 som dekkes av egenkapitalen. Avviket fra budsjettet skyldes i hovedsak bytte av altanrekker på blokkene og anskaffelse av ekspansjonskar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatetoppstillingen, balansen og de oversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsrapport er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### **8. BUDSJETT FOR 2026. KOSTNADSUTVIKLING.**

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster og i tillegg spesiell prisstigning der forretningsfører og styret kjenner til det.

#### **Styrehonorar**

I budsjettforslaget for 2026 er det satt opp et styrehonorar på 94.000 kr inkl. arbeidsgiveravgift.

#### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2026 utgjør kr 73.500,00 som medtatt i budsjett for 2025.

#### **Forsikringer**

Forsikringspremien utgjør kr 100.000,00 for 2026.

#### **Vedlikehold**

Se oversikt over vedlikeholdsoppgaver i 2026 under pkt. 6.

#### **Finanskostnader**

Boligsameiet har ikke gjeld.

#### **Finansinntekter**

Styret har plassert 1.063.812,816 kr på høyrentekonto i DNB. Øvrig kapital står på driftskonto.

#### **Kommunale avgifter**

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettet med kr 464.007,60 i 2026. Vannavgift ligger i kommunale avgifter.

#### **Energi/ brensel/strøm**

Dette dreier seg om strøm til fellesarealer.

#### **Felleskostnader og andre kostnader**

Felleskostnadene ble økt med 5 % pr. 1.1.2026 Det ansees ikke nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere i 2026.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til de endringer som er nevnt foran.

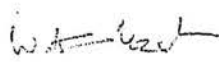
#### **Budsjettet årsresultat**

Budsjettet årsresultat inkl. finansielle poster er på kr 121.079,65 inkl. arbeidsgiveravgift for styregodtgjørelse.

for Anty Vase M de antate talene i ovenstående som er udfærdiget på baggrund  
af de planer som foreligger for 2006.

Konkordat, 7.3.2006

  
Tom Wigdahl  
Styreleder

  
Hans Uvelen  
Styremedlem

  
Per Jan Jørgensen  
Styremedlem

## HUSORDENSREGLER FOR IDRETTSTUNET BOLIGSAMEIE

1. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietagere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, boder og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

2. Beboerne har felles interesse i etterfølgelse av husordensreglene, slik at ro og orden opprettholdes. Vis hensyn overfor naboene. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Husholdningsmaskiner må ikke startes før klokken 07.00, og bruk av disse må være avsluttet innen klokken 23.00. Radio, fjernsyn og musikkanlegg må også brukes med omtanke. Musikk- og sangundervisning tillates ikke. Nabovarsel bes gitt ved selskapelighet som kan bli sjenerende for omgivelsene.

3. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret med skriftlig klage. Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, Eierseksjonsloven § 26.

4. Hold orden omkring søppelkassene og terrasser/verandaer. Knyt avfallsposer godt igjen, unngå søl og lukt, og utnytt plassen i kassene slik at de holdes lukket. Nannestad kommune/Øras regler for søppelhåndtering skal følges. Søppel som ikke er papp/papir, husholdningsplast, rest og matavfall skal leveres Øras/Dal skog og/eller returpunkter. Kast ikke sigarettneiper og annen søppel rundt inngangspartiene/uteområdene.

5. Hensett ikke uvedkommende (brannfarlige) ting i kjellerganger og uteområdet (brannvernforskrifter). Kjellerdører (bod) skal alltid holdes låst, og lys skal ikke stå på i utide.

6. Grilling på terrasser/verandaer er kun tillatt med elektrisk grill.

7. Beboerne sørger selv for snømåking og stell av området ved inngangspartiene.

8. Snø og is må snarest mulig fjernes fra terrasser/verandaer.

9. Hunder, katter eller lignende husdyr må holdes i bånd og det må plukkes opp etter dem. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

10. Skader i trapper ved flytting eller på annen måte, skal betales av vedkommende beboer.

11. Oppdages det skader, feil eller mangler på sameiets eiendom skal det straks meldes fra om dette til styret.

12. Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser. Seksjonseier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap samt vann- og avløpsledninger så langt de er synlige og lett tilgjengelige.

13. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Vedtekter punkt 4.

14. Det er kun en parkeringsplass pr. seksjon/leilighet.

15. For vaktmestertjenester finnes særskilt arbeidsinstruks og kontrakt.

16. Andre bestemmelser som gjelder Sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter.

# IDRETTSTUNET BOLIGSAMEIE

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET

Vedtatt i sameiemøte den ~~30.10.03~~ og 17.6.2020  
I medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

- 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL  
Eierseksjonsameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Nannestad. Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. februar 2003. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, g.nr. 26 b.nr.7 i Nannestad kommune, med fellesanlegg av enhver art.
- 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT  
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.  
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.  
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.  
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. *Se også pkt. 22 om begrensning av korttidsutleie.*
- 3 FELLESUTGIFTER  
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter storreisen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.
- 4 VEDLIKEHOLD  
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen

oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger ti og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

#### 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiemøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

#### 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### 10 OM SAMEIEMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 01.01.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiemøte og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undeskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### 11 INNKALLING TIL SAMEIEMØTET

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiemøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiemøtet.

Bli sameiemøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiemøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiemøte.

## 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om:

- Ombygging, på bygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

## 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35)

- 15 **FORRETNINGSFØRER**  
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.  
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.  
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.  
Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
- 16 **MISLIGHOLD**  
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 26.  
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en first som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
- 17 **FRAVIKELSE**  
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner paragraf 27.
- 18 **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**  
Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.  
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.
- 19 **ENDRING AV VEDTEKTENE**  
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- 20 **HABILITETSREGLER FOR sameiemøte OG STYRE**  
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 21 **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**  
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31
- 22 **BEGRENSNING AV KORTTIDSUTLEIE**  
Korttidsutleie begrenses til max. 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



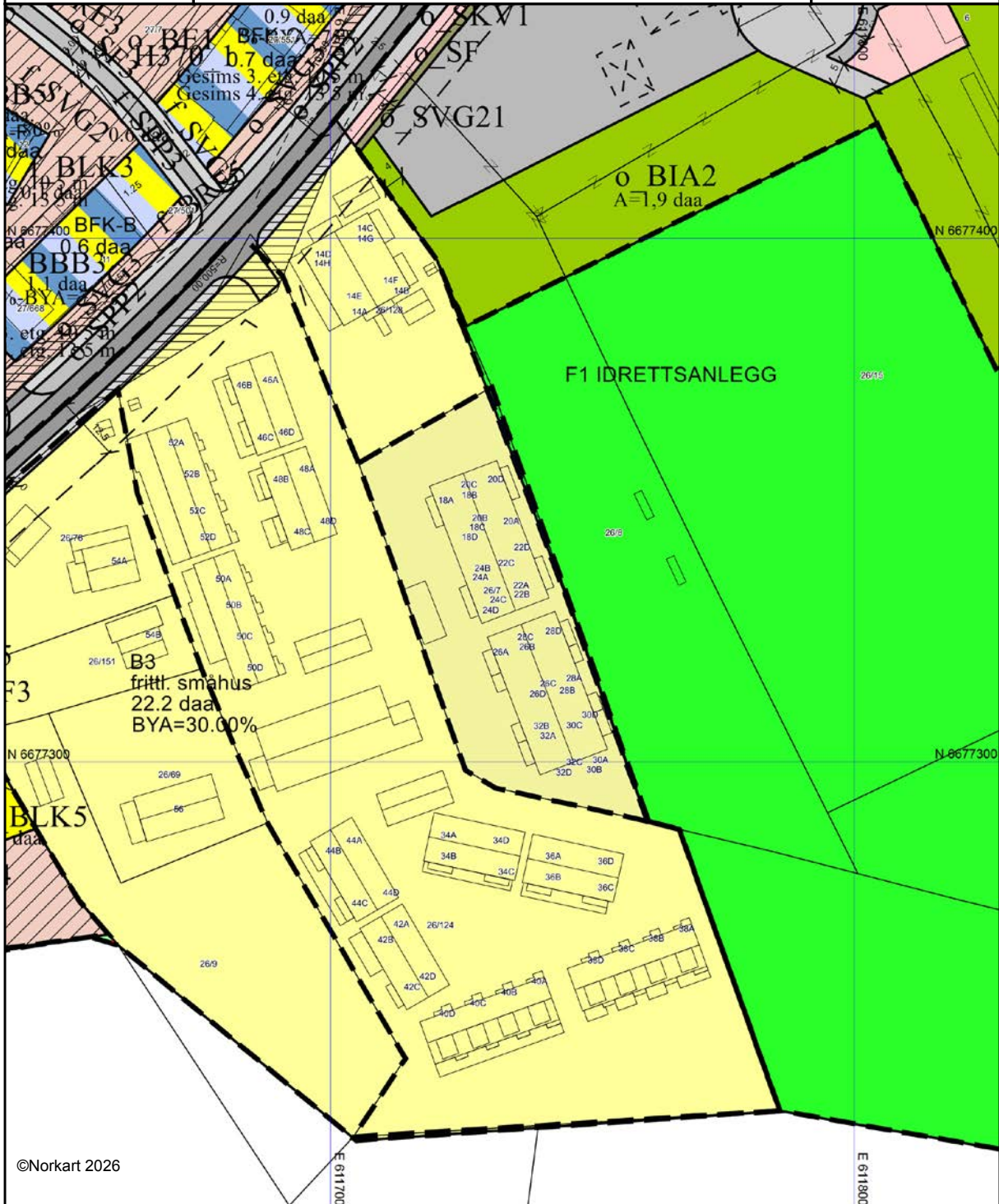
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 26/7/0/23  
Adresse: Smedstuvegen 32A  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring


























### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Fellesområder
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av anlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

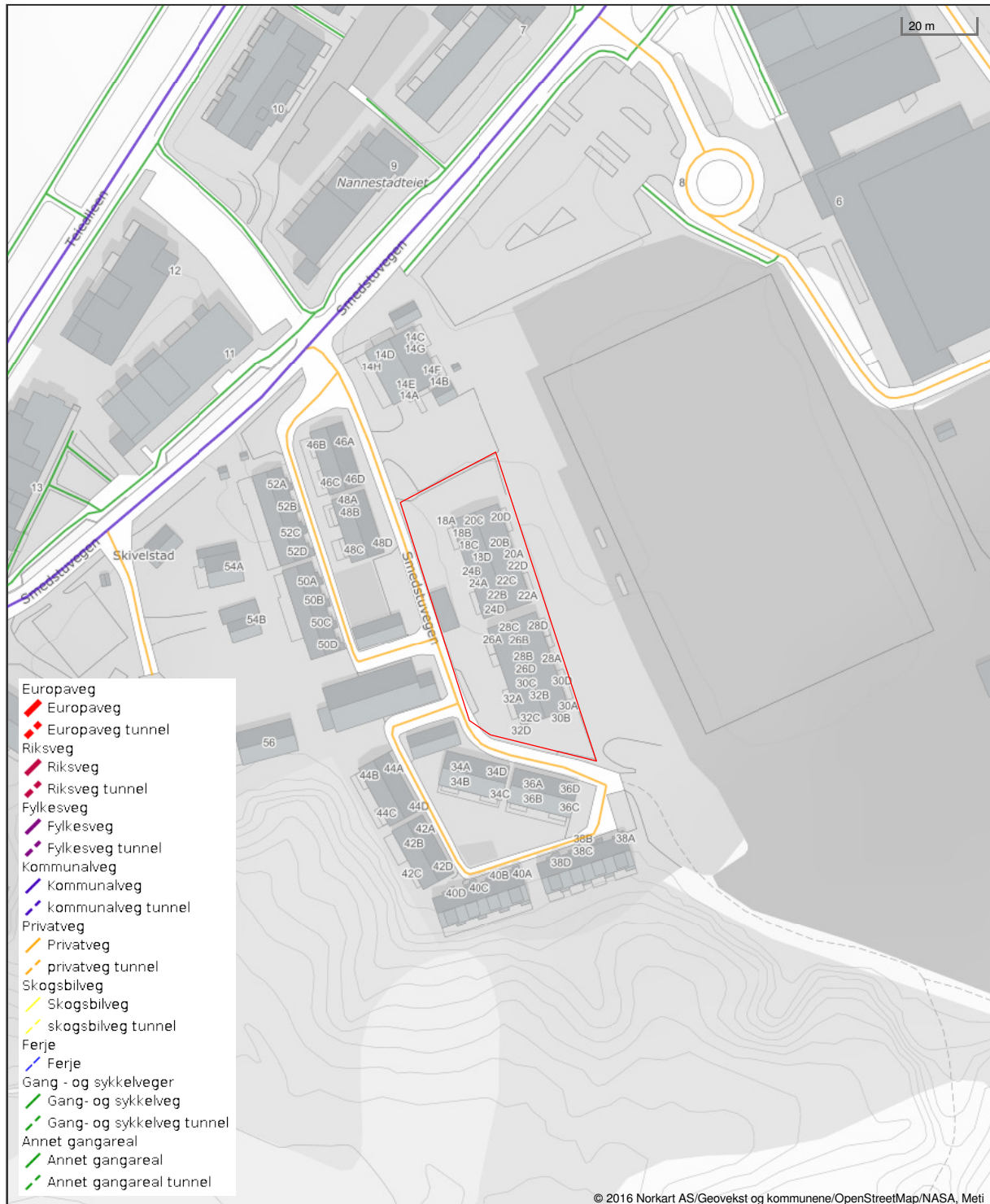
-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Idrett
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Blågrønnstruktur
-  Friområde
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

### 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
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 26/7//



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

# Nabolagsprofil

Smedstuvegen 32A - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Nannestad vgs. Linje 410, 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 12 km

## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	5 min 0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkeskom... 7 min
Kople Nannestad sentrum 7 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

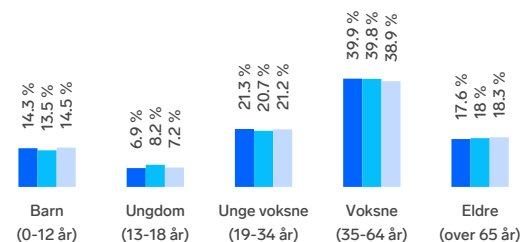
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 157 barn	10 min 0.9 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	22 min 1.8 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 4.7 km

## Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	6 min 0.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Trafikk

Lite trafikk 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



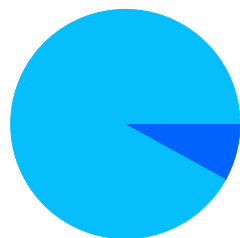
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

Løpebane friidrett	1 min
Friidrett	0.1 km
Nannestad ungdomsskole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Nannestad Trim & Helse	4 min
EVO Nannestad	5 min

## Boligmasse

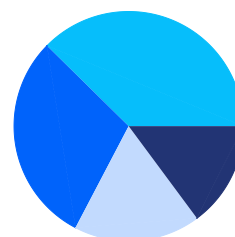


8% enebolig  
92% blokk

## Varer/Tjenester

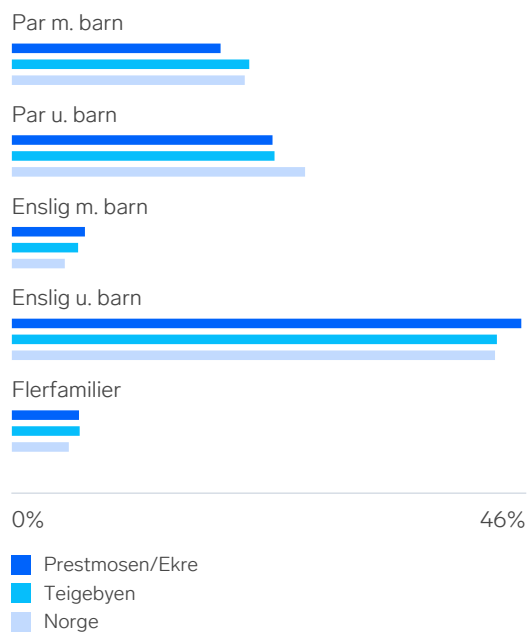
Nannestad Torg	6 min
Apotek 1 Nannestad	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

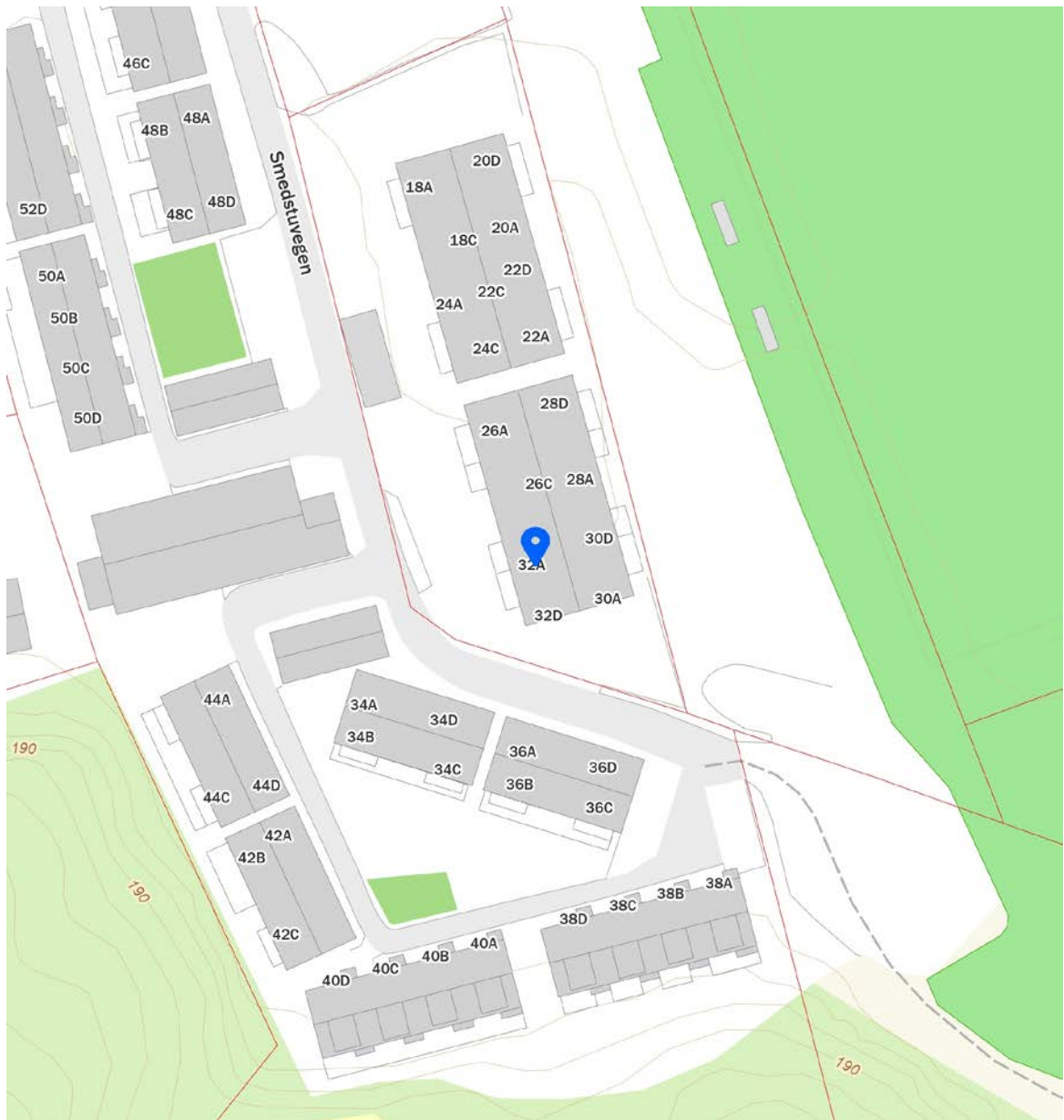
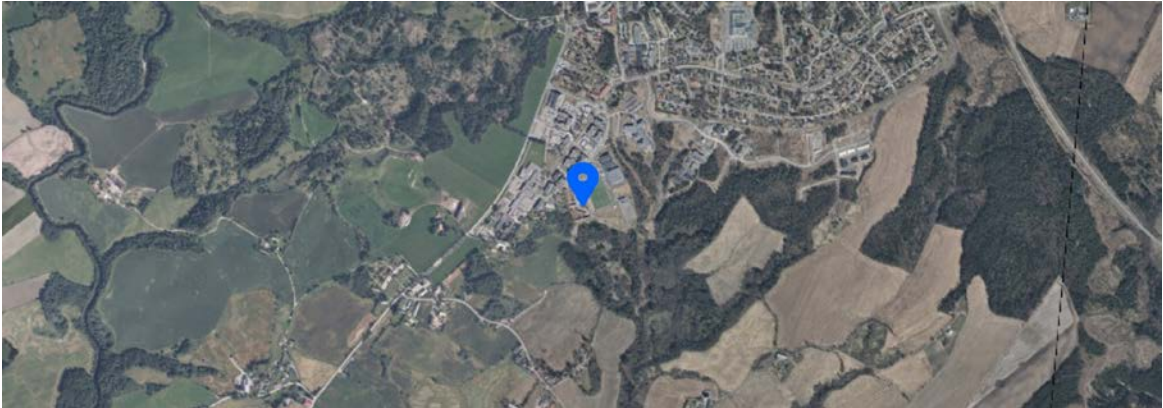


## Sivilstand

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



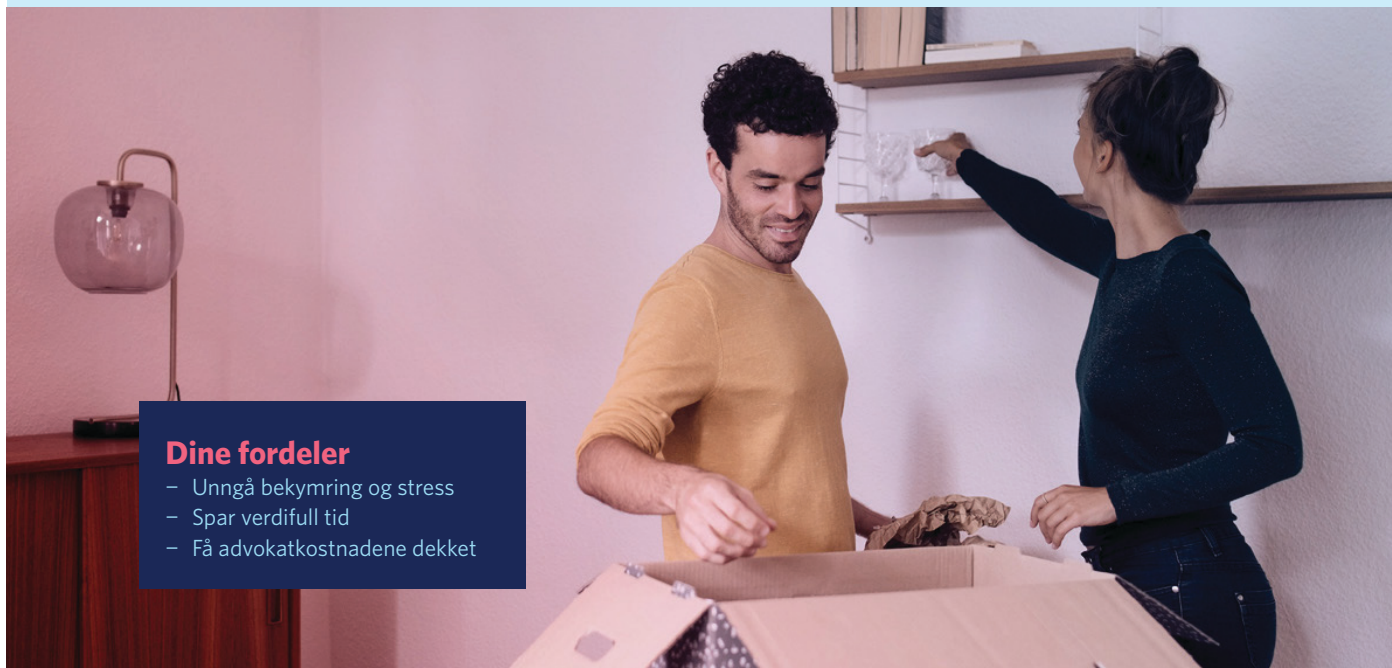
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikrings-selskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



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

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her







EMERA

EIENDOMSMEGLING