

NANNESTAD

Torvstrøvegen 9C

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Torvstrøvegen 9C
sentralt i Nannestad! Foto: Heidi
Hexeberg Larsen

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 3 590 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
104 340,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
3 694 340,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
2 084,- pr. mnd	2022
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
70/75 kvm	C - Rød
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	36 m ² (eiet)

Din megler



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

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

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

Pen og nyere (2022) 3-roms selveierleilighet i 1. etasje | Nydelige uteplasser | Carport | Sentrumsnært & familievennlig

Emera Eiendomsmegling v/ Line Stuve ønsker velkommen til Torvstrøvegen 9C!

Her får du en innbydende og lys 3-roms selveierleilighet beliggende i et nyere boligfelt sentralt i Nannestad. Boligen stod ferdig i 2022 og har en fin planløsning med to soverom, åpen stue-/ kjøkkenløsning, bad, to soverom og både innvendig og utvendig bod.

Beliggenheten er svært praktisk med kort avstand til Nannestad sentrum, hvor du finner skoler, barnehager, idrettsanlegg og nødvendige servicetilbud. I tillegg er Jessheim lett tilgjengelig med et bredt utvalg av butikker og spisesteder.

Høydepunkter:

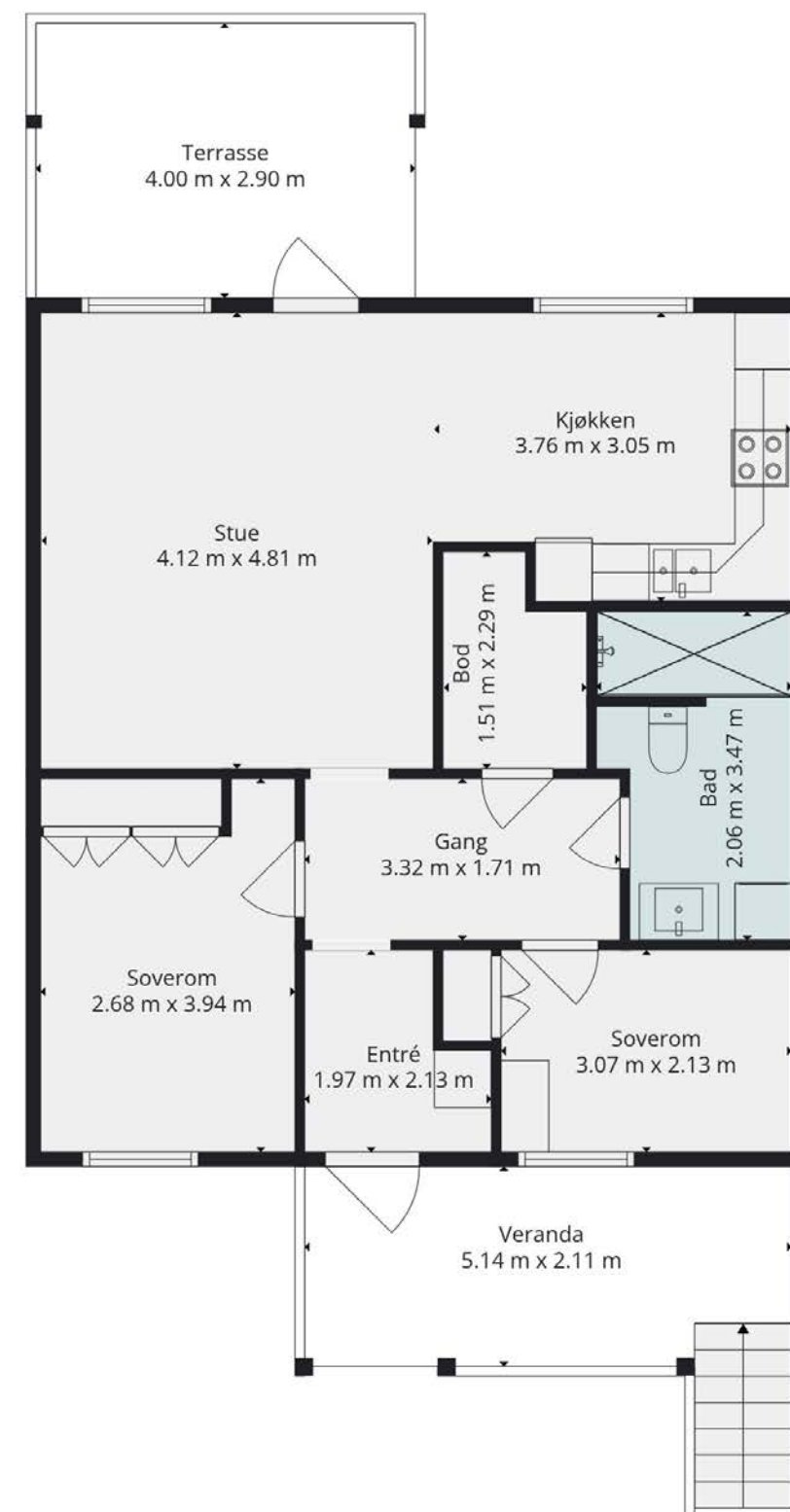
- Fine uteplasser
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- To romslige soverom
- Balansert ventilasjon
- Bod både inne og ute
- Parkering i carport

Vi ønsker deg hjertelig velkommen på visning!





Pent, klassisk kjøkken med profilert innredning og rikelig med skap- og benkeplass.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.















9C

TORVSTRØVEGEN 9C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

104 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 694 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 694 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 084,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, forretningsførsel, tv/internett, carport. Det kan komme økninger i felleskostnader som resultat av generelle prisøkninger eller planlagt/ nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 24 545(2024)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til kommunale avgifter og felleskostnader kommer kostnader ifb strøm, innboforsikring, tv/ internett (eller eventuelt oppgradering av hastighet/ kanalpakker der dette er inkludert) mm. Pliktig medlemskap i velforening/ huseierforening. Listen er ikke uttømmende.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 881 710(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 3 526 840(2024)

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde, rett utenfor sentrum av Nannestad. Her har du kort gangavstand til både skoler, barnehager,

idrettsanlegg, treningssenter og daglige servicetilbud, noe som gjør området svært praktisk for familier.

Med et komplett tilbud av skoler, barnehager og fritidsaktiviteter innen gangavstand, er dette boligområdet et trygt og harmonisk sted for både store og små.

Det er gangavstand til Nannestad Torg med både frisør, vinmonopol, restaurant (Saigon), cafe, apotek, blomsterforretning, pizzarestaurant m.m. Ved behov for ytterligere servicetilbud ligger Jessheim kun en kort kjøretur unna med sitt brede utvalg av butikker, restauranter og opplevelser, inkludert Jessheim Storsenter, som er øvre Romerikes største motehus.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Bahuvegen 17 minutters gange fra boligen. Oslo Lufthavn Gardermoen, som ligger en kort kjøretur unna gir enkel tilgang til både nasjonale og internasjonale destinasjoner, og togforbindelser til Oslo sentrum går hyppig. I bil tar det ca. 16 minutter til flyplassen og 50 minutter til Oslo sentrum, noe som gjør pendling mulig.

Marka ligger bare en kort spasertur unna, med godt tilrettelagte turstier om sommeren og lysløyper om vinteren. Skogen i området er perfekt for både lek og friluftsliv, med gapahuker og akebakker som gjør det til et eldorado for barn. De nærliggende Romeriksåsene byr på fantastiske muligheter for både fotturer og skiturer, og for de som liker alpint, ligger skianlegget i Maura kun en kort kjøretur unna.

Parkering

Det følger en parkering i carport. Det skal parkeres i carport. Sameiet har for få parkeringsplasser. Sameiets parkeringsplasser ute er for gjester til sameiet, og for beboere med 2 biler. Det skal IKKE parkeres inne på sameiets område.

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: 36 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 18.09.23.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.09.2023.

Innhold

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad

og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer på kjøkken følger i handelen.

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. Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Byggemåte

Flermannsbolig oppført i 2022, leiligheten ligger i 1.etasje. Flermannsboligen har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn og grunnmur i betong. Ytterkledning med stående og liggende beiset/malt trepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

Det er registrert bom under 1 stk flis, samt at silikonfugen mellom veggfliser og gulvfliser glipper og er misfarget. Dette indikerer at fugen ikke lenger er tett, og det kan være risiko for fuktskader over tid dersom dette ikke utbedres. Dette tyder også på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade

over tid. TG2. Det er behov for utbedring i nær fremtid, men det er ikke påvist alvorlige skader per nå. Ellers fremstår gulvflisene i grei stand.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkenet fremstår i grei stand, men det er noe fuktsveller på nedre del av kjøkkenfrontene under kjøkkenvask, små hakk på enkelte steder og parkettgulv med små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Kjøkkenet har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenene, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare kjøkkenets funksjonalitet og estetiske uttrykk.

3.1 Andre rom

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er stedvis merker, hull etter gamle veggfester og bilder på vegger i gang, entre og soverom og i stue, klistermerker og limrester på lister. Parkettgulvet har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Rommene har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenene, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare rommenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er noen små merker på enkelte steder i vindusforinger og karmer, det ble også foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er stedvis hakk og merker på nedre del av innedører til bad, soverommet og bod. TG2 Dette er kosmetiske merker, og det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare innerdørenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Entréterrasse:

Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.

Terrasse:

Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader. Terrassebordene går i flukt med terrassedøren. TG2 Dette gir økt risiko for fuktinntrenging ved kraftig regn eller snøsmelting. Det anbefales å holde avviket under overvåking for å unngå fuktinntrenging.

6.3

Ventilasjon

På befaringsdagen viste styringspanelet til ventilasjonsanlegget kode1020, som varsler behov for filterbytte. Når styringspanelet til ventilasjonsanlegget varsler om behov for filterbytte, indikerer det at anlegget har registrert at filteret enten er tilstoppet eller har vært i bruk over anbefalt tidsperiode. Dette er en vanlig vedlikeholdsrutine for å sikre god luftkvalitet og optimal drift av ventilasjonsanlegget. Filterbytte bør utføres så snart som mulig for å unngå redusert effekt og potensiell slitasje på anlegget. Det ble også avdekket et behov for rens av avtrekkskanal og ventilasjonshetter. Kjøkkenventilator har fremdeles plasten fra leverandøren på og har behov for rens og rengjøring. TG2 Det er viktig å gjennomføre regelmessig rens av avtrekkskanaler og ventilasjonshetter, spesielt på kjøkkenet. Fett og smuss kan samle seg i kanalene og på ventilatoren, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt brannfare. Rens anbefales for å opprettholde god funksjon og sikkerhet.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig

informasjon

Adresse

Torvstrøvegen 9C, 2030 NANNESTAD

Gnr. 151, bnr. 29, snr. 1, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Selger

Anuphon Chaloemwong og Rungarun Yensuthi

Sameie

Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen

Organisasjonsnummer: 930118710

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8546549

Husdyr: Det er tillatt å ha husdyr iht. sameiets husordensregler. Men innenfor et akseptabelt antall for eksempel 2 hunder eller 2 katter. Hunder skal holdes i bånd hele året på Sameiets fellesareal. Fellesområdet og private hager skal ikke brukes som avtrede.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjenning.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entré og på bad, samt panelovner på enkelte rom.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse, framtidig og er merket under hensynsonenavn 'reguleringsplan skal fortsatt gjeldé med ikrafttredelse 14.05.2019. Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Eiendommen er i all hovedsak regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, men også blå/ grønnstruktur, friskt, annen veggunn - grøntareal, renovasjonsanlegg, parkering, gang-/ sykkelveg, uteoppholdsareal og kjøreveg under reguleringsplan for 'Bjørkeåsen B8' med ikrafttredelse 07.09.2021.

Områdene rundt boligen er fortsatt under utbygging og byggeaktivitet og støy i forbindelse med dette må påregnes.

Eiendommen ligger i et område under marin grense. Eiendommen ligger i et område med stor sannsynlighet for marin leire. Eiendommen ligger ikke et kartlagt kvikkleireområde. Kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Radon; eiendommen ligger i et aktsomhetsområde '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:

3238/151/29/1:
22.03.2021 - Dokumentnr: 343317 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:28

Erklæringen kan slettes når veiene er overtatt av

Nannestad kommune

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Bnr. 27 og 28 har rett til tilkomst

på opparbeidede veier V1 og V2 over bnr. 24 i tråd med

reguleringsplan for Bjørkeåsen, PlanID 07-01, og fram til

offentlig vei.

22.03.2021 - Dokumentnr: 343436 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/

kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/

ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Nannestad kommune har rett til å

ha offentlige vann- og avløpsledninger på 151/27 og 28

og 151/24 fram til eiendommene. Rettigheten omfatter

rett til tilkomst for drift, vedlikehold og fornyelse. Det kan

ikke bygges nærmere VA-ledningene enn kommunens

VA-norm tilsier uten særskilt samtykke fra Nannestad

kommune.

12.04.2021 - Dokumentnr: 416086 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Tinglyst pliktig medlemskap i

velforening.

14.06.2021 - Dokumentnr: 708721 - Bestemmelse om

elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og

fornyelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Avtale mellom grunneier og Elvia

(netteier) ift rettigheter og plikter ved bygging, drift og

vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og

høyspennings kabelanlegg.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337313 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drfit, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Avtale mellom grunneier og Elvia

om bla. rett til bygging og evigvarende rett til plassering

av nettstasjoner og tilhørende kabelanlegg/

luftledningnett over eiendommen. Retten omfatter også

rett til å drifte, vedlikehold og fornye nettstasjoner med

tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett mm.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880667 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Erklæring om adkomst og

bruksrett for felles adkomst og renovasjonsanlegg, samt

felles vedlikeholds og driftsansvar. De som eier bolig på

151/31 har adkomst og bruksrett til renovasjonsanlegg på

151/29.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880667 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om felles renovasjonsanlegg

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Erklæring om adkomst og

bruksrett for felles adkomst og renovasjonsanlegg, samt

felles vedlikeholds og driftsansvar. De som eier bolig på

151/31 har adkomst og bruksrett til renovasjonsanlegg på

151/29.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880683 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/

kabler

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: På 151/29 etableres felles VA

anlegg som også betjener boliger som ligger på 151/31.

Rett til anleggelse, bruk, drift- og vedlikeholdsarbeid

samt rett til å benytte anlegg for de som til en hver tid

eier bolig på 151/31.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880694 - Bestemmelse om

gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Rett for 151/31 til gangadkomst og

bruksrett til lekeplass på 151/29.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880694 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31

Bestemmelse om bruksrett til lekeplass

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

- Meglers kommentar: Rett for 151/31 til gangadkomst og

bruksrett til lekeplass på 151/29.

31.08.2022 - Dokumentnr: 962984 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/2793

01.01.2024 - Dokumentnr: 280148 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:151 Bnr:29 Snr:1

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har

legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett

via private stikkledninger. Sameiet er selv ansvarlig for

private stikkledninger til boligen.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie skal meldes styret. Utleier er

ansvarlig for at reglene holdes, og at felleskostnadene

betales punktlig hver måned. Navn og

kontakinformasjon til leietaker skal oppgis og

oppdateres i Vibbo.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Seksjonen er overbelånt, det vil si at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 06.01.26 overstiger den forventede salgssummen. Det er inngått avtale om frivillig salg etter forutgående avtale med kreditorene. Dersom det blir tinglyst ytterligere utleggspant på seksjonen, kan handelen kun gjennomføres dersom de eventuelle fremtidige utleggstagerne godtar å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper oppdatert om eventuell utvikling i saken. For å sikre en smidig gjennomføring av handelen, er det ønskelig og fordelaktig at overtakelsen skjer så raskt som mulig.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse i budskjema.

Forsikring

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

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

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

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som 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 opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 39 950,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 9 865,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 55 365,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

14.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

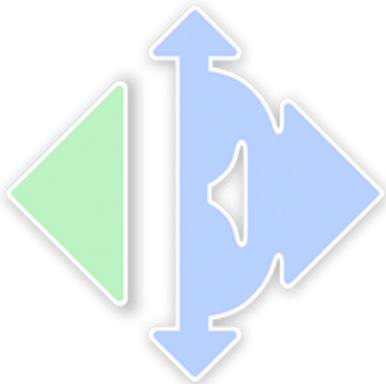
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

TORVSTRØVEGEN 9C

VEDLEGG

Leilighet
Torvstrøvegen 9 C
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 09/12/2025

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 bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenstående 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:151, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Anuphon Chaloemwong og Rungarun Yensuthi
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	36 m²
Kommune:	3238 NANNESTAD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anuphon Chaloemwong og Rungarun Yensuthi
Befaringsdato:	08.12.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles carportanlegg. Opparbeidet gressplener med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannbolig oppført i 2022, leiligheten ligger i 1.etasje. Flermannsboligen har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn og grunnmur i betong. Ytterkledning med stående og liggende beiset/malt trepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameie 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. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i ok stand med noe behov for vedlikehold. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen
Organisasjonsnr: 930118710

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 08.12.2025
- Egenerklæringsskjema (ikke fremlagt)
- Megler (kommunale opplysninger) 08.12.2025
- Samsvarserklæring utført av Gardermoen Elektro AS 11.08.2022
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigatest 18.09.2023

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer etter byggeår eller i hjemmelshavers eiertid.

FELLESKOSTNADER:

- Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 084.- pr. mnd.
Herav:
- Carport kr 50.-
 - Felleskostnader kr 1 487.-
 - TV/nett kr 547.-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	70	5		22		
SUM BYGNING	70	5	0	22		
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 70m2.
1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

- 5m2.
1.etasje: Sportsbod.

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 volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 70m2.
1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m2.
1.etasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 75m2.
1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
1.etasje: Sportsbod.

TBA: 22m2.
1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

P-rom: 66m2.
1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m2.
1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue 2.41m.

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 byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.
Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m2 i felles bodrekke. Hjemmelshaver opplyser at dørfeltet til dørkarmen i boden ikke er festet tilstrekkelig, og det er observert at det er benyttet feil type skruer. Dette kan medføre redusert stabilitet og funksjonalitet for døren, samt økt risiko for skade på karm eller dørblad over tid. Det anbefales at dørfeltet festes på nytt med riktige skruer tilpasset karm og veggtype.

Parkering i felles carportanlegg for 1 stk bil. For ytterligere opplysninger om parkeringsmuligheten anbefales det å ta kontakt med sameiet.

Boder og carportanlegg inngår som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er sameiet som har det overordnede ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesarealene. Som følge av dette er det ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på boder og carporter i denne rapporten. Eventuelle behov for utbedringer eller vedlikehold av slike fellesarealer håndteres av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 3 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert på kveldstid.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

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

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

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entré og på bad, samt panelovner på enkelte rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anuphon Chaloemwong

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

09/12/2025


August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Lakkert stålplater.

- Prefabrikkert baderomsmodul fra 2022 inneholder:
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbar glassdør
 - Servantskap med laminerte skuffer og servant med 1-greps blandebatteri
 - Vegghengt speil
 - WC med innebygd sisterne
 - Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Veggfliser og tak/himling fremstå i grei stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder. Men det er noen gule flisefuger i dusjsonen. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2022.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det er registrert bom under 1 stk flis, samt at silikonfugen mellom veggfliser og gulvfliser glipper og er misfarget. Dette indikerer at fugen ikke lenger er tett, og det kan være risiko for fuktskader over tid dersom dette ikke utbedres. Dette tyder også på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. TG2. Det er behov for utbedring i nær fremtid, men det er ikke påvist alvorlige skader per nå. Ellers fremstår gulvflisene i grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

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

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er en prefabrikkert baderomsmodul og at badet er fra 2022. Slike moduler er ofte levert med komplett røropplegg, sanitærutstyr og elektriske installasjoner, og er klargjort for tilkobling til vann- og avløpsnett. De tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon og tekniske forskrifter. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og dokumentasjon som ligger i rørstokkskapet i tak/himling på baderommet. TGIU

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

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

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkenet fremstår i grei stand, men det er noe fuktsveller på nedre del av kjøkkenfrontene under kjøkkenvask, små hakk på enkelte steder og parkettgulv med små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Kjøkkenet har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenene, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare kjøkkenets funksjonalitet og estetiske uttrykk.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips.
Tak/himlinger: Malt gips.
Gulv: Vinylbelegg og parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er stedvis merker, hull etter gamle veggfester og bilder på vegger i gang, entre og soverom og i stue, klistermerker og limrester på lister. Parkettgulvet har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Rommene har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenene, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare rommenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.

Garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2021.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik. Det er noen små merker på enkelte steder i vindusforinger og karmen. Dette er kosmetiske merker, og det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare vinduer og terrassedørens funksjonalitet og estetiske uttrykk.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)
Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.
- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er stedvis hakk og merker på nedre del av innedører til bad, soverommet og bod. TG2 Dette er kosmetiske merker, og det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare innerdørenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.

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



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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 ikke som tilstrekkelig.

TBA: 22m2.

Entréterrasse på 11m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 1m høyt.
Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.

Terrasse på 11m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 1m høyt.
Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.
Terrassebordene går i flukt med terrassedøren. TG2 Dette gir økt risiko for fuktinntrenging ved kraftig regn eller snøsmelting. Det anbefales å holde avviket under overvåking for å unngå fuktinntrenging.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



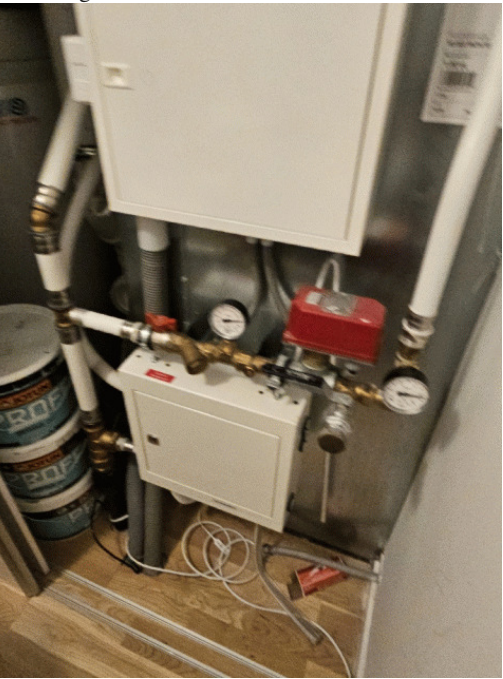
6. VVS
TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC innebygd systerne bad
- Sluk i dusjsone og i bod
- Rørstokkskap plassert på vegg i bod
- Hovedstoppekran plassert i bod
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Varmtvannsbereder i bod. Se punkt 6.2

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.
Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert i bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1 Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
Det var sist inspisert i ukjent år?
Det var rengjort i ukjent år?
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til ut.
Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

På befaringsdagen viste styringspanelet til ventilasjonsanlegget kode 1020, som varsler behov for filterbytte. Når styringspanelet til ventilasjonsanlegget varsler om behov for filterbytte, indikerer det at anlegget har registrert at filteret enten er tilstoppet eller har vært i bruk over anbefalt tidsperiode. Dette er en vanlig vedlikeholdsrutine for å sikre god luftkvalitet og optimal drift av ventilasjonsanlegget. Filterbytte bør utføres så snart som mulig for å unngå redusert effekt og potensiell slitasje på anlegget. Det ble også avdekket et behov for rens av avtrekkskanal og ventilasjonshetter. Kjøkkenventilator har fremdeles plasten fra leverandøren på og har behov for rens og rengjøring. TG2 Det er viktig å gjennomføre regelmessig rens av avtrekkskanaler og ventilasjonshetter, spesielt på kjøkkenet. Fett og smuss kan samle seg i kanalene og på ventilatoren, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt brannfare. Rens anbefales for å opprettholde god funksjon og sikkerhet.

Hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte filter før salg.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med et godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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 vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 12 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 Gardermoen Elektro AS 11.08.2022

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

- 1.1.2 Bad Overflate gulv
- Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det er registrert bom under 1 stk flis, samt at silikonfugen mellom veggfliser og gulvfliser glipper og er misfarget. Dette indikerer at fugen ikke lenger er tett, og det kan være risiko for fuktskader over tid dersom dette ikke utbedres. Dette tyder også på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. TG2. Det er behov for utbedring i nær fremtid, men det er ikke påvist alvorlige skader per nå. Ellers fremstår gulvflisene i grei stand.
- 2.1 Kjøkken Kjøkken
- Kjøkkenet fremstår i grei stand, men det er noe fuktsveller på nedre del av kjøkkenfrontene under kjøkkenvask, små hakk på enkelte steder og parkettgulv med små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Kjøkkenet har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenes, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare kjøkkenets funksjonalitet og estetiske uttrykk.
- 3.1 Andre rom
- Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er stedvis merker, hull etter gamle veggfester og bilder på vegger i gang, entre og soverom og i stue, klistermerker og limrester på lister. Parkettgulvet har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2 Avvikene vurderes som ikke alvorlige, men mer som kosmetiske skade på overflatene. Rommene har vært utsatt for daglig bruk, noe som gjenspeiles i de beskrevne slitasjemerkenes, dette regnes som vanlig for boliger av tilsvarende alder og bruk. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare rommenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.
- 4.1 Vinduer og ytterdører
- Det er noen små merker på enkelte steder i vindusforinger og karmer, det ble også foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er stedvis hakk og merker på nedre del av innedører til bad, soverommet og bod. TG2 Dette er kosmetiske merker, og det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare innerdørenes funksjonalitet og estetiske uttrykk.
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
- Entréterrasse:
- Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.
- Terrasse:
- Terrassebordene og rekkverket fremstår med noe tørrsprekker og er ubehandlet. TG2. Det anbefales å vurdere vedlikehold eller behandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.
- Terrassebordene går i flukt med terrassedøren. TG2 Dette gir økt risiko for fuktinntrenging ved kraftig regn eller snøsmelting. Det anbefales å holde avviket under overvåking for å unngå fuktinntrenging.
- 6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

På befaringsdagen viste styringspanelet til ventilasjonsanlegget kode1020, som varsler behov for filterbytte. Når styringspanelet til ventilasjonsanlegget varsler om behov for filterbytte, indikerer det at anlegget har registrert at filteret enten er tilstoppet eller har vært i bruk over anbefalt tidsperiode. Dette er en vanlig vedlikeholdsrutine for å sikre god luftkvalitet og optimal drift av ventilasjonsanlegget. Filterbytte bør utføres så snart som mulig for å unngå redusert effekt og potensiell slitasje på anlegget. Det ble også avdekket et behov for rens av avtrekkskanal og ventilasjonshetter. Kjøkkenventilator har fremdeles plasten fra leverandøren på og har behov for rens og rengjøring. TG2 Det er viktig å gjennomføre regelmessig rens av avtrekkskanaler og ventilasjonshetter, spesielt på kjøkkenet. Fett og smuss kan samle seg i kanalene og på ventilatoren, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt brannfare. Rens anbefales for å opprettholde god funksjon og sikkerhet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerhuset Romerik AS

Oppdragsgiver

14250014

Torvegvegen 9C

Postnr.

2034

Sted

Nannestad

Er det delstat? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

30.05.2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?

28.08.2016

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/foralyr

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet vøttrømmene, f.eks. sprekker, lekkasje, røte, lukt eller oppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bed/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettekjøt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialet selger

Initialet kjøper (ved oppgjørspådrag)

1

61

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugneur
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Har du tilføyet eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/hetelser/krav/manglende tilretteviser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømtes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sine 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 boligselgerforsikringsbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budstansen). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Rungtun Jenssen

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:	Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):
Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller: • mellom ektefeller eller slektinger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller • når salget skjer som ledd i sliktes næringsvirksomhet/er en næringseiendom • etter at boligeiendommen er lagt ut for salg • ved salg av helårs- og fritidsbolig md det foreligger en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 29 (kjøpsboliger).	
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskrivene til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektinger 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.	
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.	
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.	
Dato	Sted
14-07-2026	Nannestad

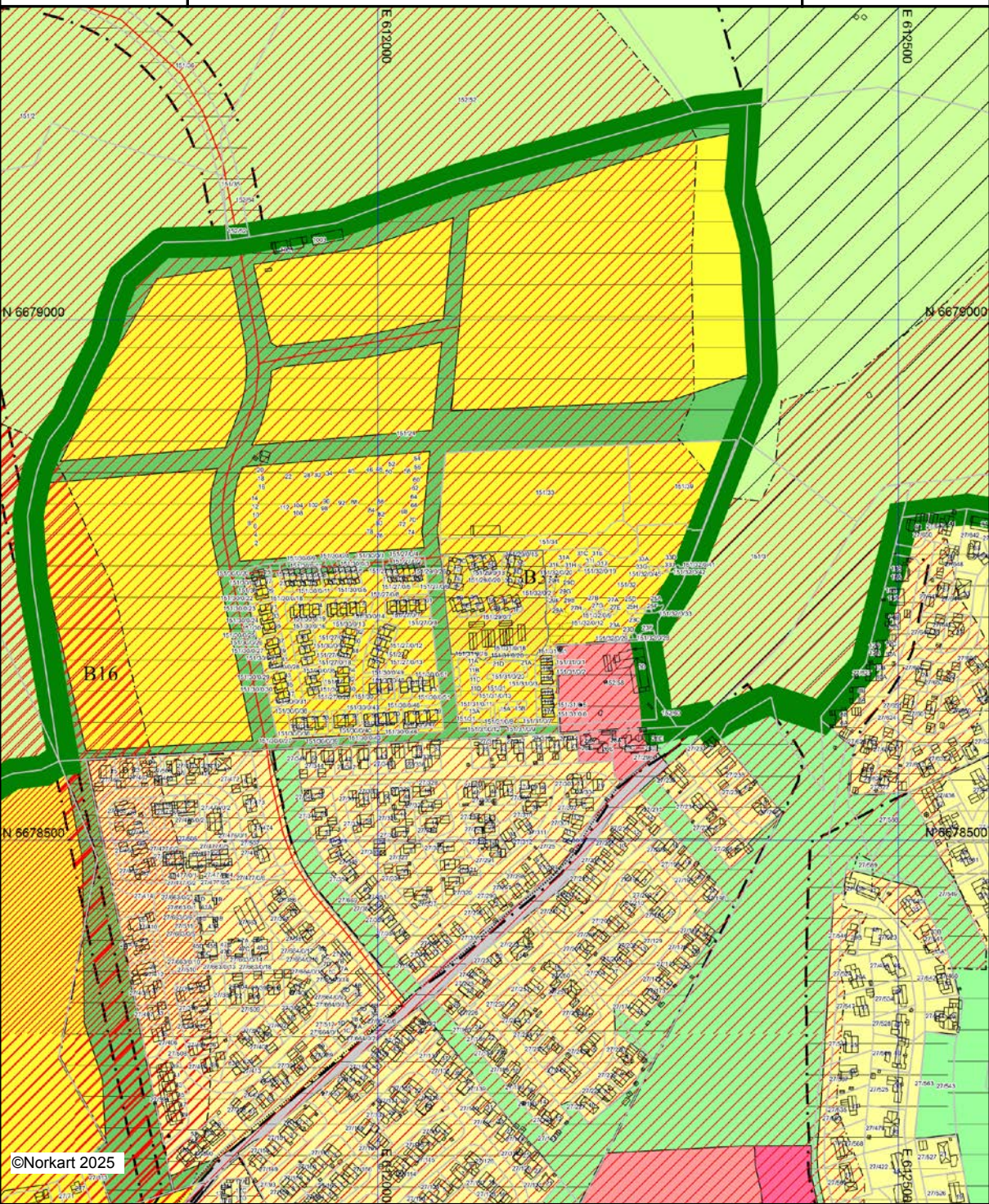
Initialer selger 1:	Signatur selger 2:
	Rungaran
Initialer selger:	Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Kommuneplankart

Eiendom: 151/29/0/4
Adresse: Torvstrøvegen 9F
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:5000


UTM-32



©Norkart 2025

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.

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 23/34115			
Ansvarlig søker: Trysilbygg AS Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN		Tiltakshaver: Trysilhus Akershus AS Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Torvstrøvegen 1A-F, 3A-F, 5A-F, 7A-F og 9A-F – Bjørkeåsen		Gårdsnr. 151	Bruksnr. 29	Festenr. 	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring av fem boligbygg – hus A, B, C, D og E					
Vedtaksdato 18.09.2023	SaksID 21/4843	Delegert saksnr. 23/274			
Dato for søknad om ferdigattest:		01.09.2023			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).					
Sted Nannestad	Dato 18.09.2023	Underskrift Maria Førre byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1876
SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2025 kl. 19:00, Trysil-brakken i Torvstrøvegen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- Vedlegg
- 1. 1876 Årsregnskap_IngunnH.pdf
 - 2. 1876 Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen Revisjonsberetning.pdf
 - 3. 1876 Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen Årsmelding for Samleiet Kløverenga fra 14.03.24:

Etter årsmøtet 14.03.24 har styret bestått av; Per Thomassen Leder, Ingunn Hagen Styremedlem, Nina Einan Johnsen Styremedlem Ann Christin Eckhoff Styremedlem, Pernille Stormoen Styremedlem.

Siden årsmøtet har styret avholdt 12 styremøter, oppstartsmøte med ny OBOS kontakt, budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører.

Styreleder gikk ut fra styret 09.06.24 og Ingunn Hagen sa seg villig til å gå inn som styreleder for resten av perioden. Hun ble valgt inn på ekstraordinært valg.

Styreleder og 2 styremedlemmer har deltatt på seminar i OBOS. Styret har hatt 1 befarng på utvending bygninger i løpet av høsten.

Styreleder, styremedlem og 1 beboer har klipt plenene på fellesområdet og private hager tilhørende leilighetene i 1 etg som ikke har vært solgt. Hekkene på fellesområdet er blitt klipt, det er fylt på jord.

Dugnad ble avholdt på våren før 17 mai, det ble servert kake/ vaffel og kaffe.

Det ble kjøpt inn nye brøytepinner før vinteren.

Det har blitt måkt sne rundt søppelbrønner og sikringsskap av beboere.

Det har blitt avholdt julegrantenning med gløgg og pepperkaker.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 624 301.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HP1XP-FT41T-5MIVN-6CMCQ-7N7HZ-5T4UW



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 22:26:26 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: HP1XP-FT41T-5MIVN-6CMCQ-7N7HZ-5T4UW

SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN
ORG.NR. 930 118 710, KUNDENR. 1876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	869 352	512 097	815 000	924 000
Andre inntekter	3	98 637	140 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		967 989	652 097	815 000	924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 200	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 065	-9 516	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 525	-59 603	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-21 440	-3 077	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-121 083	-46 753	-180 000	-182 000
Forsikringer		-120 996	-85 583	-125 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-5 226	-3 053	-6 000	-7 000
Energi/fyring	10	-32 130	-14 971	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 543	-92 826	-193 860	-202 000
Andre driftskostnader	11	-152 859	-19 938	-155 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-735 097	-335 319	-834 060	-890 000
DRIFTSRESULTAT		232 892	316 778	-19 060	34 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 466	1 673	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 466	1 673	0	0
ÅRSRESULTAT		244 358	318 451	-19 060	34 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 358	318 451		

SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN
ORG.NR. 930 118 710, KUNDENR. 1876

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 281	2 630
Forskuddsbetalte kostnader		61 242	40 650
Driftskonto OBOS-banken		175 801	305 866
Driftskonto OBOS-banken II		18 342	0
Sparekonto OBOS-banken		446 757	100 780
SUM OMLØPSMIDLER		710 423	449 926
SUM EIENDELER			
		710 423	449 926
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		624 301	379 942
SUM EGENKAPITAL		624 301	379 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 366	29 757
Leverandørgjeld		61 756	40 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 122	69 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		710 423	449 926
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nannestad, 28.02.2025			
Styret i Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen			
Ingunn Hagen	Nina Einan Johnsen	Pernille Stormoen	
Ann-Christin Eckhoff			

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	657 612
TV/nett	193 740
Carport	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869 352

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	18 637
Startkapital	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	98 637

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 440, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 392
OBOS Prosjekt AS	-12 048
SUM KONSULENTHONORAR	-21 440

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 488
Kostnader dugnader	-557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 083

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 226

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 130
SUM ENERGI / FYRING	-32 130

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 500
Håndverktøy	-5 446
Annet driftsmateriale	-301
Lyspærer og sikringer	-5 479
Snørydding	-73 125
Gressklipping	-45 938
Andre fremmede tjenester	-1 124
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 440
Andre kontorkostnader	-639
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 040
Bank- og kortgebyr	-2 676
Velferdskostnader	-1 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 859

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter driftskonto OBOS-banken	1 248
Renter sparekonto OBOS-banken	9 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	241
SUM FINANSINNTEKTER	11 466

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25
Selskapsnummer: 1876 Selskapsnavn: SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Organisasjonsnummer: 930118710
Møtet ble avholdt 13. mars kl. 19:00, Trysil-brakken i Torvstrøvegen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Minda Grodås Christiansen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Berit Overen og Susann Karahan velges som protokollvitner. Minda Grodås Christiansen velges som protokollfører.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000.
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddbjørn Dale

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Dale

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Susann Karahan
Silje Minge

Følgende stilte til valg:
Susann Karahan
Silje Minge



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen

Organisasjonsnummer: 930118710
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 09:00 til 27. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ida Evjen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Nina Einan Johnsen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingunn Hagen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingunn Hagen

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /s/
Protokollvitne: Nina Einan /s/



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

Vedtatt i årsmøte den 06.09.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen, og har gårdsnummer 151 og bruksnummer 29 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 31.08.2022.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som eksempler på felleskostnader nevnes:

- eiendomsforsikring
- kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt
- kostnader ved forretningsførsel, eventuell revisjon og styrehonorarer
- lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
- eventuelle serviceavtaler

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

3.1. Felleskostnader som fordels likt pr seksjon

Grunnkostnad til TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader for vedlikehold av carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen, skal også fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon. Det vises til punkt 5.2, 4. avsnitt i disse vedtekter.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, leegger, rekkverk, terrasseplating, hekker, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

b) velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. **FORRETNINGSFØRER**

9.1. **Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

9.2. **Inhabilitet**

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

10. **REGNSKAP OG REVISJON**

10.1. **Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. **Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. **FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

12. **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. **PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER**

Boligseksjonene har parkering i carport som tilleggsdel til sin seksjon.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av carportplassene. Bestilling av elbil-lader skjer via styret i Sameiet. Kostnader for elbil-lader, strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom elbil-anlegget krever vedlikehold eller oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles likt mellom samtlige sameiere.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse, jfr. vedtektenes punkt 2.5

14. **FELLES RENOVASJONSBEHOLDER, ADKOMSTVEI OG VA-ANLEGG BELIGGENDE PÅ EIENDOMMEN TILHØRENDE SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

14.1. **Felles renovasjonsanlegg**

Renovasjonsbeholder for glass og metall beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’S eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold som knytter seg til renovasjonsbeholderen for glass og metall, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne. Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’s andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen’s andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

14.2. **Felles adkomstvei**

Adkomstvei beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’s eiendom, gnr 151 bnr 29, skal betjene trafikk til boliger som ligger på eiendommene til Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold som knytter seg til adkomstveien, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne. Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’s andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen’s andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

14.3. **Felles vann og avløpsanlegg**

VA-anlegg beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’s eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av den delen av VA-anlegget som betjener både 151/29 og 151/31, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som de enkelte eiendommene har bruksrett for. Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen’s andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen’s andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

15. **LEKEPLASS**

Lekeplass f_BUT8 beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31. Det er sameiet Kløverenga Bjørkeåsen som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne.

Erklæring er tinglyst.

16. **PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Seksjonseierne er forpliktet vil å være medlem i vel/huseierforening som vil bli stiftet for området, og betale eventuelle kostnader forbundet med medlemskapet.

17. **SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER**

Trysilhus Akershus AS som er utbygger av feltet, skal i perioden frem til siste bolig er overlevert og utomhus områdene er ferdigstilt ha en ubetinget rett til å gjennomføre utbyggingen av eiendommen i samsvar med reguleringsplanen for området. Det kan ikke gjøres vedtak i sameiet eller gjennomføres andre tiltak som er til hinder for slik utbygging. Trysilhus Akershus AS kan på forlangende utnevne et flertall av styrets representanter i denne perioden.

I byggetiden gjelder også følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet og seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet /seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
- Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert, og vedtektene skal endres i samsvar med dette.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KLØVERENGA

Vedtatt på årsmøte 14. mars 2024

1. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero (01.00 til 08.00 fredag til søndag.) I tillegg oppfordres det til å vise hensyn, samt gi nabovarsel ved planlagte arrangement.
2. Søppel skal kildesorteres før det kastes i søppelbrønnene. Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall, papp, plast, glass og metall i egne brønner for dette. Brønnen for papir og papp er for vanlig husholdningsembalasje. Større ting av papp, plast, isopor og elektriske apparater må leveres på Øras Miljøstasjon på Dal. Små elektriske apparater, lyspærer og batterier kan leveres hos Rema og Europris på Nannestad.
3. Det er tillat å ha husdyr, men innenfor et akseptabelt antall for eksempel 2 hunder eller 2 katter. Hunder skal holdes i bånd hele året på Sameiets fellesareal. Fellesområdet og private hager skal ikke brukes som avtrede.
4. Alle leiligheter har carport, og det SKAL PARKERES i carporten. Sameiet har for få parkeringsplasser. Sameiets parkeringsplasser ute er for gjester til sameiet, og for beboere med 2 biler. Det skal IKKE parkeres inne på Sameiets område.
5. Det er ikke tillatt å bruke carporten som lagringsplass. Det tillates å henge sykkel/kajakk/skiboks ol. i tak/vegg så lenge dette sikres forsvarlig. Sykling/lek og ballspill er heller ikke tillat i carportene. Det er heller ikke tillat å bruke carporten som lagringsplass for andres biler, som ikke bor i Sameiet.
6. Hoved inn/utkjøring til Sameiet er inn øvre vei ved søppel brønnene og inn/utkjøring mellom carportene. Kjøring foran leilighetene og boder er kun tillatt for av og pålessing. Det er ikke tillatt å kjøre igjennom sameiet for å komme ut i Torvstrøvegen eller fra Torvstrøvegen til carportene. Kjør forsiktig og med lav hastighet, det er mange barn på området. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
7. Lading av el. bil/hybrid eller bruk av motorvarmer er ikke tillatt via vanlig stikk fra carport eller leilighet. El anlegget er ikke dimensjonert for denne type bruk. Skader som oppstår grunnet slik bruk vil ikke dekkes av Sameiets forsikring og vil da måtte dekkes av den enkelte beboer.
8. Lading av el bil/hybrid skal foregå fra dedikert el bil lader fra Easee i carport montert av autorisert elektriker.
9. Utvendige vegger, inkludert dører og vinduer er fellesområde. Det er derfor begrenset hva man kan montere på veggene.

10. Plenene ved inngangene i 1. etasje er fellesområde og vil bli klippet av firma som klipper fellesområdet. Klipping blir ikke utført om det er plassert sykler eller lignende på plenen når det klippes. Beplantning her skal godkjennes av styret, da dette kan medføre at firma ikke får klippet plenen. Plenene utenfor terrassene i 1. etasje er private. Sameier må selv sørge for at plenen klippes og vannes. Hekkene som er plantet rundt tomtene ved 1. etasje ved hvert hus tilhører fellesområdet. Det er Sameiet som har ansvaret for stell av hekkene med klipping/gjødsling og påfyll av jord. Det er tillatt å plante hekk mellom tomtene (naboen), men det skal være tilsvarende hekk som det er på fellesområdet rundt tomten. Søknad sendes styret.
11. Bygging av platting eller levegg skal godkjennes av styret. Plattingen skal ligge på bakken, ikke forankres med nedgravde pilarer. Det ligger isolasjon 1,2 m utenfor sålen på huset, og den må ikke brytes.
12. Markiser skal være av den eller de farger sameiet har bestemt. Utdragbar levegg kan plasseres på enden av balkong , og skal være i samme farge som markise.
13. Styret oppfordrer til å vise hensyn med røyk fra balkonger på stuesiden. Alle har inntak av friskluft til balansert ventilasjon utenfor kjøkkenvindu (vegg eller gesimskasse) og lukt vil spre seg innendørs i leilighetene. Utkast av friskluft er utenfor soverom ved inngangsdør (dette er likt for alle leiligheter i 1. og 2. etg) Det bør derfor kun røykers på balkong på inngangssiden for å unngå røyklukt inne i leiligheter. Prat med naboen og vis hensyn.
14. Kullgrill er ikke tillatt, kun gass og elektrisk grill.
15. Alle er forpliktet til å holde leiligheten oppvarmet så vannet ikke fryser. Man plikter også å vite hvor stoppekranen og hovedsikringen til leiligheten befinner seg. Endeileigheter i 1. etg har også stoppekran til felles utekran, denne skal stenges før det blir nattefrost.
16. Utleie skal meldes til styret. Utleier er ansvarlig for at reglene holdes, og at felleskostnadene betales punktlig hver måned. Navn og kontaktinformasjon til leietaker skal oppgis og oppdateres i Vibbo.

17. Seksjonseier er forpliktet til å betale egenandel som sameiets forsikringsselskap belaster hvis skade på leiligheten eller fellesområdet er forårsaket av seksjonseier, leietaker eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller fellesområdet.
18. Sameier selv eller med stedfortreder oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette, vanligvis to ganger pr år. Dette for å holde felleskostnadene nede.
19. Konflikter mellom beboere, herunder misnøye med høyt støynivå, bør beboerne forsøke å løse seg imellom. Om dette ikke fører fram kan tvisten bringes inn for styret.
20. Styret avgjør tolkningen av husordensreglene og deres konkrete anvendelse i enkelt tilfelle med endelig og bindende virkning. I den forbindelse kan styret gi bindende pålegg til beboerne.
21. Overtredelse av husordensreglene regnes som mislighold av sameierens plikter overfor sameiet.

Nabolagsprofil

Torvstrøvegen 9C

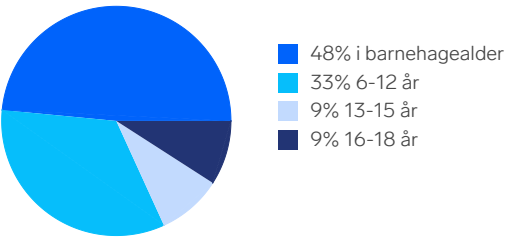
Offentlig transport

🚶 Bjørke kirke	14 min 🚶
Linje 410, 413, 420, 446	1.3 km
🚶 Nannestad sykehjem/vgs.	20 min 🚶
Linje 410, 420, 446	1.8 km
🚶 Oslo Lufthavn stasjon	16 min 🚶
Buss, flytog, tog	13.3 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚶
🚶 Oslo lufthavn stasjon	17 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13.5 km

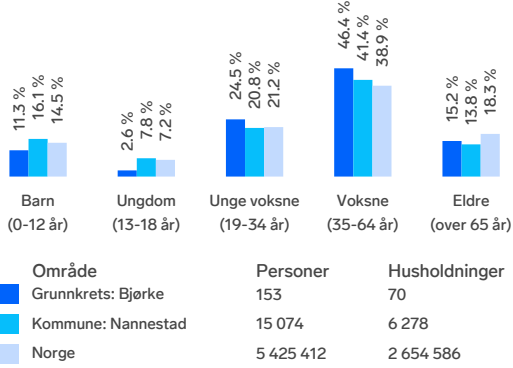
Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
365 elever, 19 klasser	1.5 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
587 elever, 23 klasser	2.6 km
Nannestad videregående skole	21 min 🚶
950 elever	1.8 km
Jessheim videregående skole	21 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	16.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
86 barn	1.2 km
Engelsrud barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
112 barn	1.9 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
85 barn	4.4 km

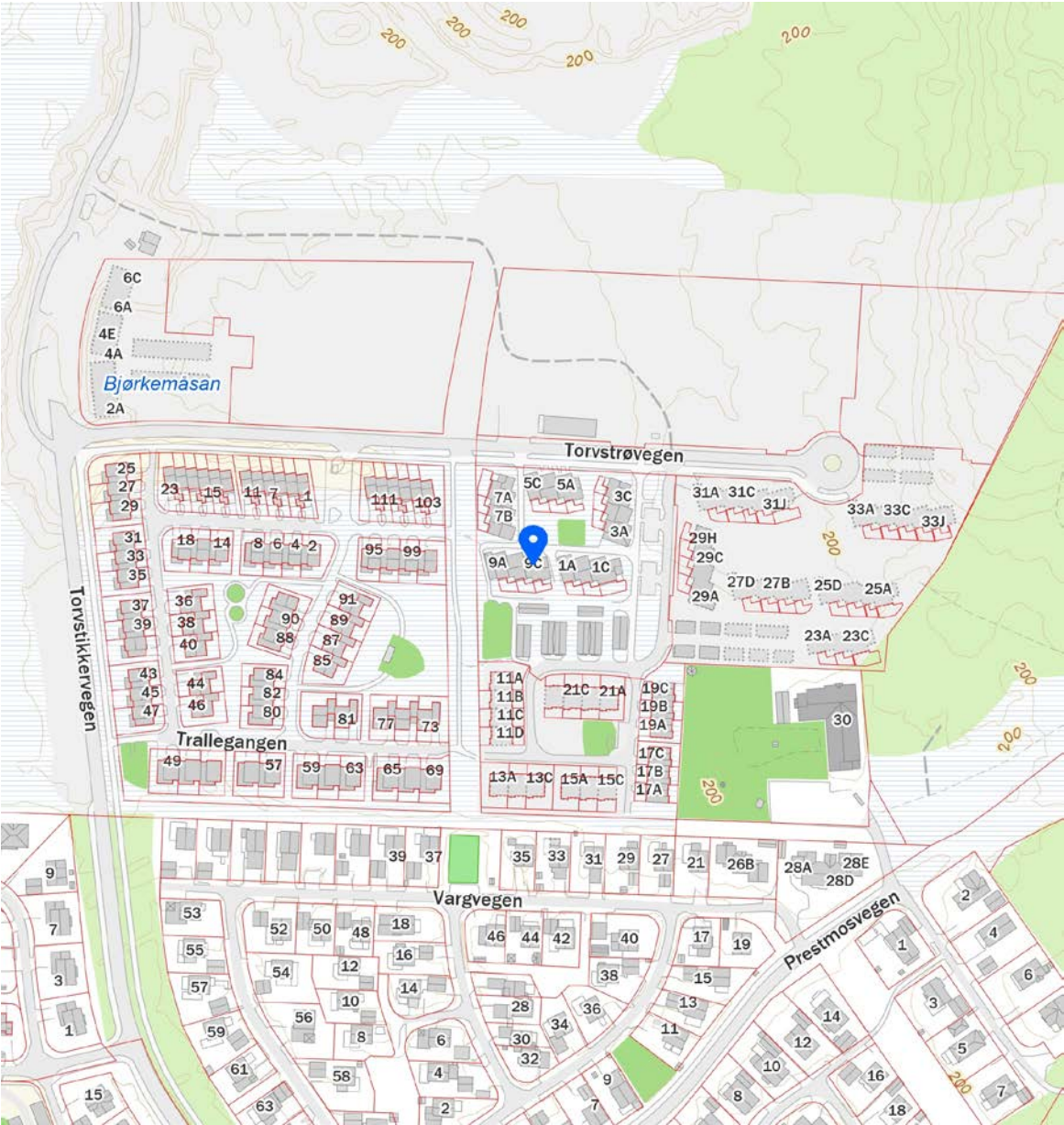
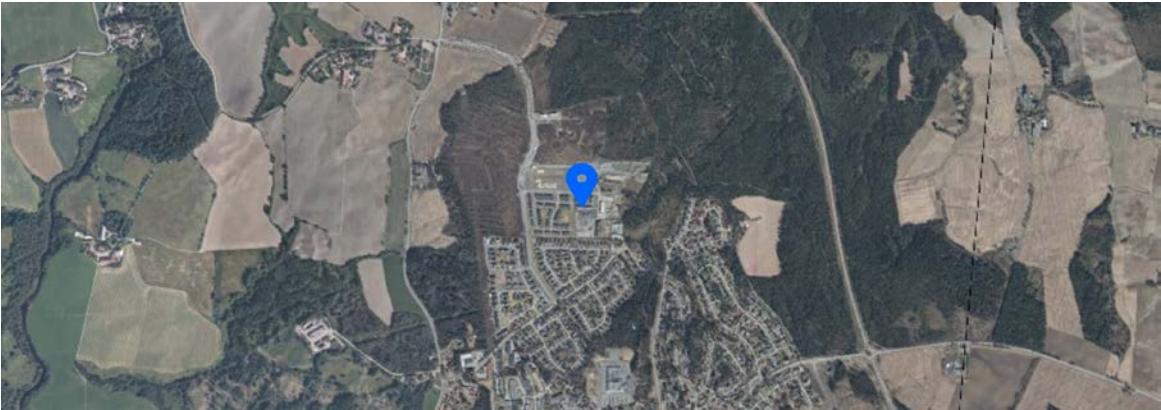
Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	19 min 🚶
Post i butikk	1.7 km
Kiwi Nannestad	22 min 🚶
PostNord	1.9 km

Sport

🏀 Prestmosen Nord - ballbinge	12 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏀 Preståsen skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.5 km
🏊 EVO Nannestad	21 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	22 min 🚶

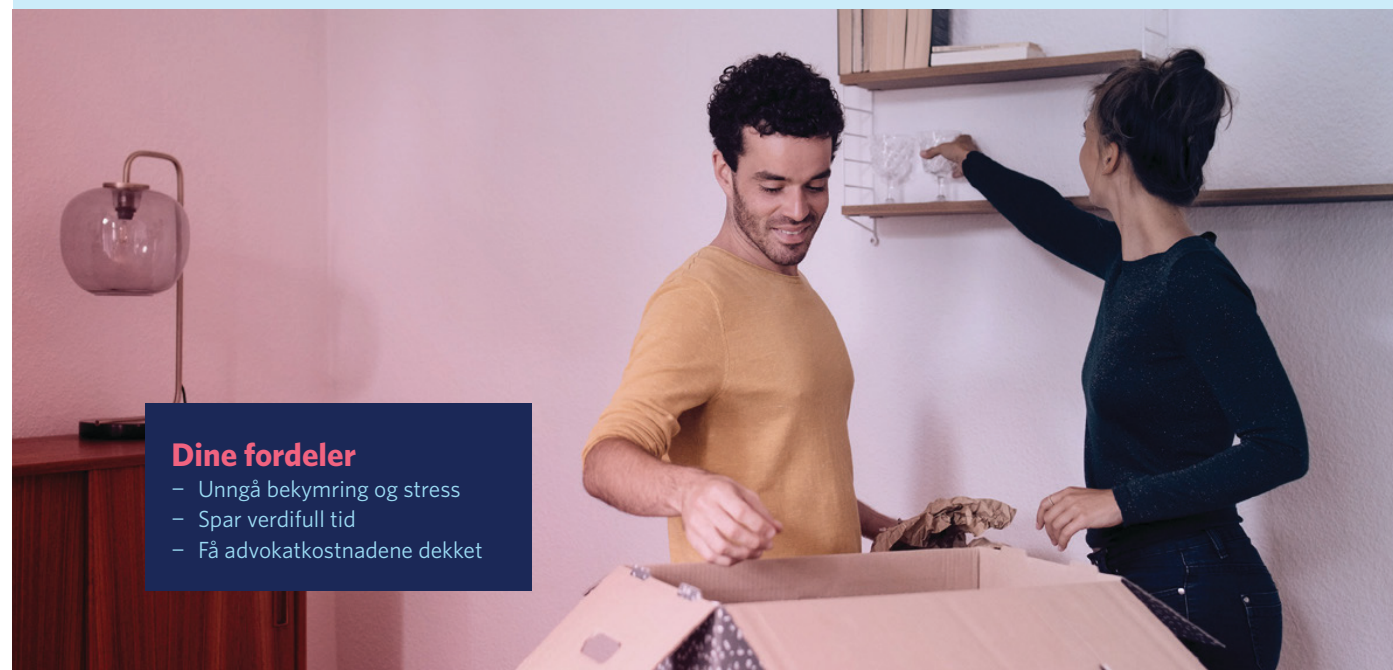
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

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



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast 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



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING