



aktiv.

Ringvegen 46, 2066 JESSHEIM

**Pen 3-roms selveierleilighet i 2.
etasje med innglasset balkong |
Garasjeplass lademulighet | Svært
sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Felleskostn.: Kr 3 040,-
Selger: Ole Sennerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 67/92 kvm
Tomtstr.: 6897 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 27
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1206250098

Pen 3-roms selveierleilighet i 2. etasje med innglasset balkong | Garasjeplass

Velkommen til denne trivelige 3-roms selveierleiligheten i Ringvegen 46!

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomgående og praktisk planløsning. Her får du blant annet et lekkert, flislagt bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt to romslige soverom med garderobeplass.

Den store, innglassede balkongen på hele 17 kvm fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året - perfekt for både avslapning og sosiale stunder.

Med leiligheten følger garasjeplass i felles anlegg, samt to eksterne boder: én sportsbod på ca. 5 kvm og én ekstra bod på ca. 3 kvm - ideelt for oppbevaring av sesongutstyr, sykler og annet.

Beliggenheten er svært sentral, med umiddelbar nærhet til Jessheim sentrum, offentlig kommunikasjon og flotte, grønne fellesarealer rett utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Bod

1. etasje

BRA-b: 17 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1 og soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6897 m²

Beliggenhet

Sentralt, men tilbaketrukket på Jessheim - et ideelt sted å bo!

Denne eiendommen har en svært sentral beliggenhet midt i hjertet av Jessheim, i Ullensaker kommune. Til tross for den urbane plasseringen, kan sameiet skilte med et stort, grønt og skjermet uteområde på baksiden - perfekt for deg som ønsker både sentralitet og ro. Her kan du nyte stillheten, tilbaketrukket fra byens puls.

Ønsker du en lettstelt bolig med kort vei til alt Jessheim har å by på? Da bør du ta en

nærmere titt!

Jessheim sentrum ligger i gangavstand, og tilbyr et bredt spekter av bymessige fasiliteter. Her finner du alt fra shopping og servicetilbud til et rikt utvalg av spisesteder, kaféer, utesteder og kulturtilbud. Kulturhuset byr på varierte arrangementer og har hele tre kinosaler. I tillegg ligger både Coop Extra og Fresh Fitness rett i nærheten - praktisk og lett tilgjengelig.

Det er svært gode kollektivforbindelser fra Jessheim stasjon, med hyppige togavganger til både Oslo og Gardermoen. Toget til Oslo går hvert 30. minutt og bruker ca. 39 minutter inn til sentrum. I tillegg er det prioritert parkering for pendlere. Bussholdeplass med avgang til Gardermoen/OSL ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen.

Nærområdets naturperler

Jessheimmarka, også kjent som Langelandsfjellet, strekker seg fra vest til øst og byr på et variert og innbydende terreng. Her finnes et nettverk av turstier og en flott lysløype som brukes av både mosjonister og terrengsyklister året rundt. På vinteren prepareres det skiløyper av høy kvalitet. Mer informasjon finner du på jessheimmarka.no.

Et annet populært utfartsområde er Nordbytjernet - en grønn oase nær Jessheim sentrum. Her er det tilrettelagt med gode turveier, badeplasser, volleyballbaner og brygger for både bading og fiskeing.

I tillegg ligger Romeriksåsen kun 20–25 minutter unna med bil, og tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Området er kjent for sitt varierte landskap, merkede stier, skiløyper, badevann, skiområder og gode fiskevann.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Koblet boligblokk i ett sameiet oppført i 2013, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betongelementer forblendet med teglstein og armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater fra toalett til servant. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2

Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, dette anbefales. TG2

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i som fra byggeår med litt bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger i leiligheten fremstår med noe bruksslitasje, det er noen sprekker i innehjørne og mellom vegg og tak/himling, det er hull etter veggfester og bilder. Synlig gips som ikke er malt på soverom 2 og noe merker stedvis på enkelte vegger. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten i entré/gang. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmen og skade i dør inn til soverom 1. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Ingen synlig lekkasje sikring på vanninstallasjonen til varmtvannsbereder. TG2

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten - Lys, stilren og innflyttingsklar

Velkommen inn i en moderne og gjennomgående 3-roms selveierleilighet, hvor alt er holdt i lyse, nøytrale fargetoner som gir en rolig og tidløs atmosfære. Leiligheten fremstår svært velholdt, med gjennomtenkte løsninger og stilrene materialvalg - perfekt for deg som ønsker et hjem du kan flytte rett inn i.

Entré

Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Den lyse fargepaletten og praktiske planløsningen gir et godt førsteinntrykk, og danner en naturlig overgang til resten av leiligheten.

Stue og kjøkken

Leilighetens stue og kjøkken har en åpen og sosial løsning med godt lysinnslipp fra store vindusflater. Kjøkkenet er moderne og stilrent med hvit innredning og dels integrerte hvitevarer. Det er godt med skap- og skuffeplass, og rommet har plass til både spisebord og sofagruppe.

Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på hele 17 kvm - en lun og skjermet uteplass som kan benyttes store deler av året.

Innglasset balkong

Den romslige balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom og har plass til både spisegruppe og loungemøbler. Her sitter du lunt og usjenert, med utsyn mot de grønne fellesarealene.

Bad

Badet er helfliset og innredet i samme lyse og stilrene uttrykk som resten av leiligheten. Her finner du dusjhjørne, servant med underskap, speil og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to soverom, begge med lyse overflater og gode lysforhold. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens det andre rommet passer godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Begge rommene er utstyrt med garderobeskap.

Boder og parkering

Det medfølger to boder - én sportsbod på ca. 5 kvm og én ekstra bod på ca. 3 kvm - begge med god lagringsplass.

Leiligheten disponerer også garasjeplass i felles parkeringsanlegg. Her er det tilrettelagt med strømuttak for elbillader.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Opplegg for elbillader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

899775428

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner på enkelt rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 11 770

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 001 110

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 004 441

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/5344

Felleskostnader inkluderer

TV/bredbånd: 497,00

Felleskostnader: 2 543,00

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasje plass. Denne følger boligen ved salg. Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser. Installert elbil-lading.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 040

Sameiet

Sameienavn

Bekkebakken Sameie

Organisasjonsnummer

911799111

Om sameiet

Sameiet består av 82 seksjoner. Bekkebakken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911799111, og ligger i Ullensaker kommune.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Av husordensreglene pkt. 9.1 fremgår følgende: Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundehold er kun tillatt etter samtykke fra styret. Eget søknadsskjema må fylles ut og sendes inn til styret før man går til

anskaffelse av hund. Beboere som har hund ved endring av punkt 9.1, skal også rapportere inn sin hund/hunder på samme skjema til styret. Skjema fås ved forespørsel til styret

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 27, seksjonsnummer 22 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/27/22:

24.02.1869 - Dokumentnr: 909195 - Utskiifting

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1920 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1921 - Dokumentnr: 900217 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1952 - Dokumentnr: 2186 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1956 - Dokumentnr: 3210 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1986 - Dokumentnr: 240 - Erklæring/avtale
Fraskrivelse av krav i forbindelse med garasje oppført 9 m
fra fylkesveien. Bestemmelse om fjerning av garasjen m.v.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2012 - Dokumentnr: 701797 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettsatsjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2013 - Dokumentnr: 90389 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/5344

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg 'Ringvegen 42-46' 'Bolig- og forretningsbygg'
datert 31.05.2016. Midlertidig brukstillatelse er gitt 21.01.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2016.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, kontor, forr. i reguleringsplan for 'Bekkebakken, gnr.
135/103 Jessheim' m/best. vedtatt 30.01.2006.
Avsatt i kommuneplanen til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for Jessheim til kombinert bebyggelse og anleggsformål -
nåværende vedtatt 16.06.2014.
Grenser inntil reguleringsplan for 'Søndre del av Jessheim park' vedtatt 02.02.2016 og
'Del av Trondheimsvegen, Jessheim' vedtatt 28.01.1998.

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rulling se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. Se kommunens nettsider.

Eiendommen er berørt av vegstøy.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht vedtektene.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 753 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 756 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 40 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

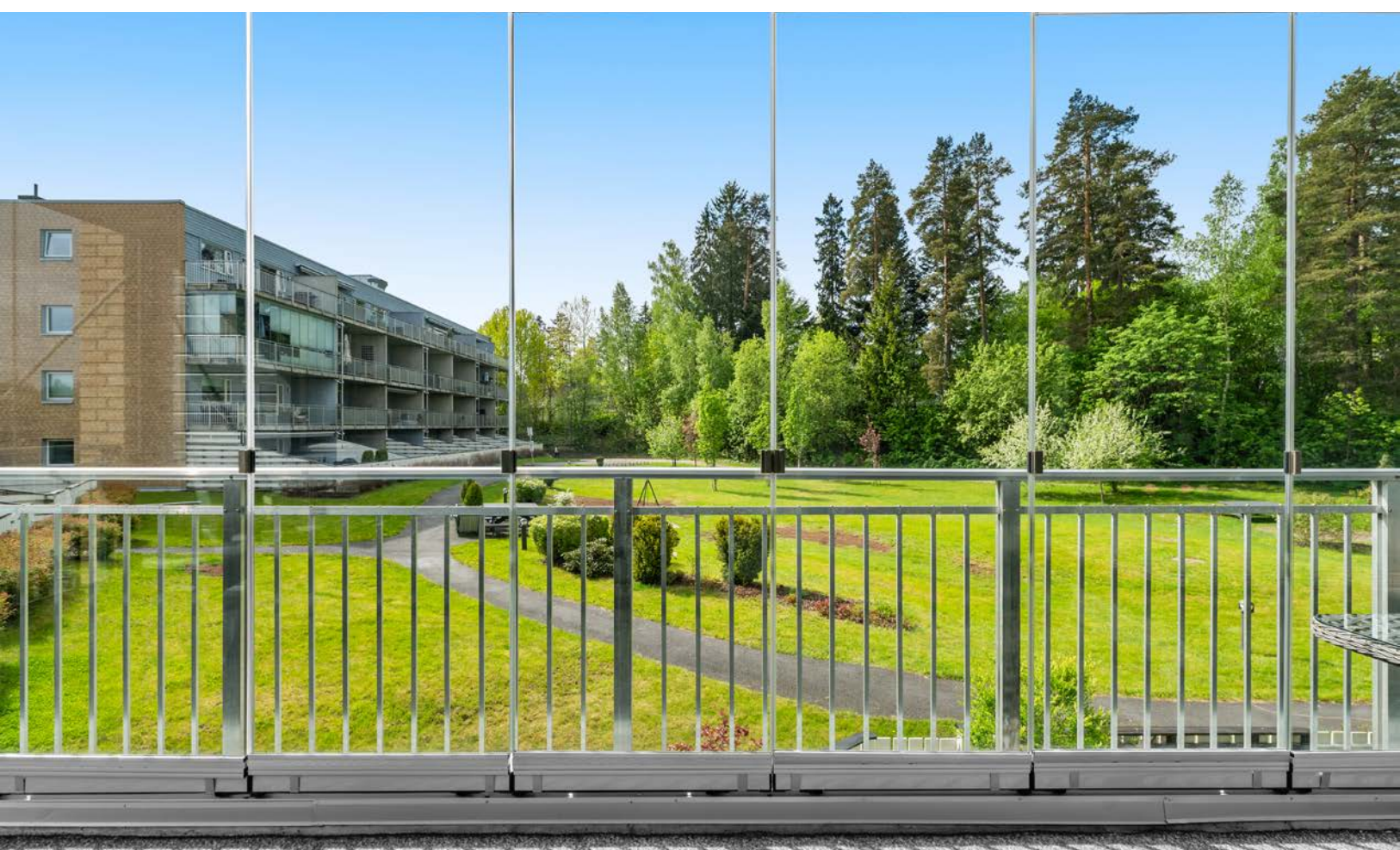
Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

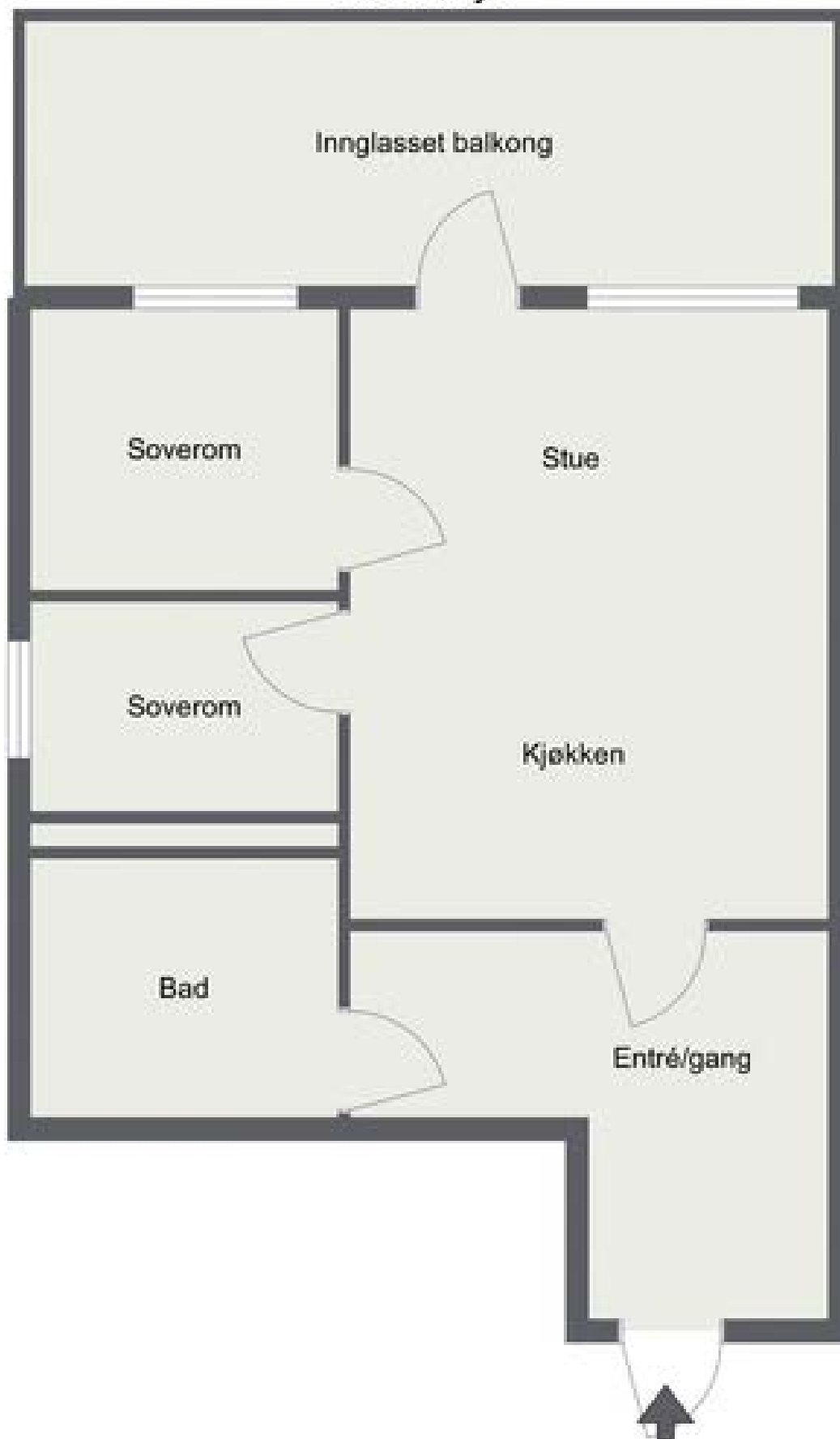
Salgsoppgavedato

14.05.2025





2. Etasje





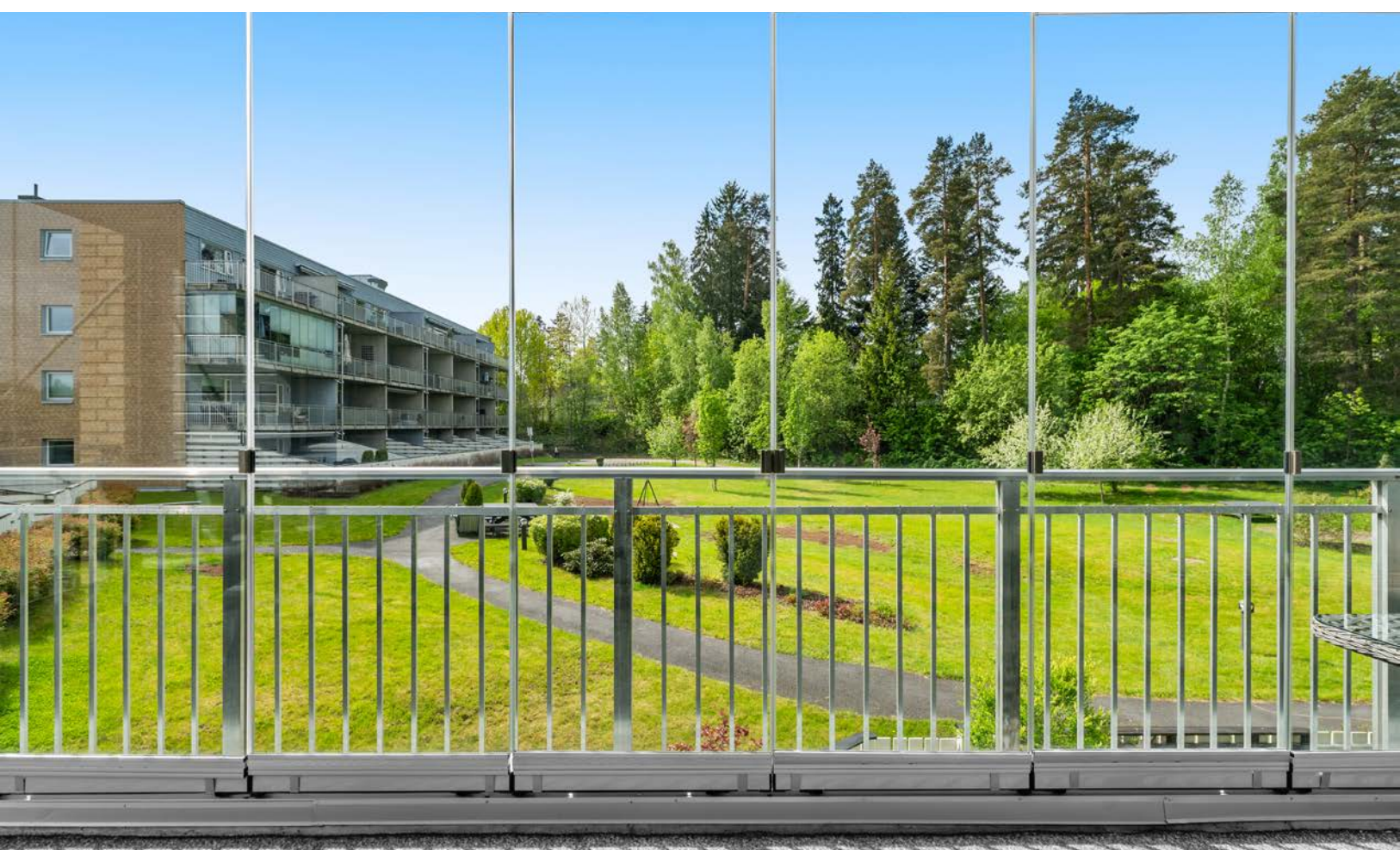










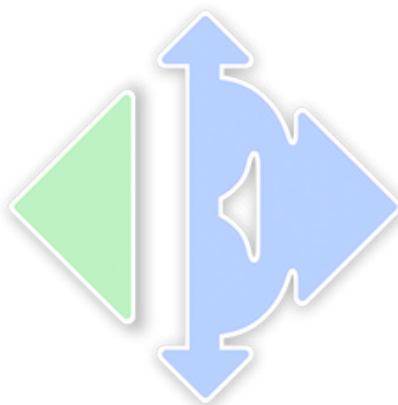






Vedlegg

Leilighet
Ringvegen 46
2066 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 09/05/2025

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 BMTFs 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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

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 gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:135, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Terje Olav Sennerud dødsbo v/ Ole Sennerud
Seksjonsnummer:	22
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felleseie tomt 6 897 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Sennerud
Befaringsdato:	06.05.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning i bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Koblet boligblokk i ett sameiet oppført i 2013, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betongelementer forblendet med teglstein og armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/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. Boligblokken 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 leire.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. 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: Bekkebakken Sameie

Organisasjonsnr: 911 799 111

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 06.05.2025
- Egenerklæringsskjema 05.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 09.05.2025
- Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 22.11.2012
- Sintef teknisk godkjenning av prefabrikkert baderomsmodul utført i 12.01.2009
- Ferdigattest 31.05.2016

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips, malte betongelementer og lakkerte stålplater.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er et dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 040.- pr. mnd.

Inkluderer:

- TV/bredbånd kr 497.-
- Felleskostnader kr 2 543.-

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 måleverdige.

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
2.etasje	67		17	17		
Underetasje		8				
SUM BYGNING	67	8	17	17		
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

67m2.

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

BRA-e:

8m2.

Underetasje: 2 stk sportsboder nr 22 i felles bodareal.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 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: 67m².

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

BRA-c: 8m².

Underetasje: 2 stk sportsboder nr 22 i felles bodareal.

BRA-b: 17m².

2.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 92m².

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

2.etasje: Innglasset balkong.

Underetasje: 2 stk sportsboder nr 22 i felles bodareal.

TBA: 17m².

2.etasje: Innglasset balkong.

P-rom: 67m².

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

S-rom: 0m².

Målt takhøyde på stue/kjøkken 2.49m.

Målt takhøyde på bad 2.23m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

1 stk sportsbod på 5m² og 1 stk sportsbod på 3m², begge har nr 22 i felles bodareal.

1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Opplegg for elbillader.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og 13 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

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

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner på enkelt rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ole Sennerud

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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.

09/05/2025



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, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Lakkerte stålplater.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2013 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med malt skuff og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Vegghengt WC.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i grei stand. TG1

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.

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

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater fra toalett til servant. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2

Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

Ellers fremstår gulvfliser i normalt grei stand.

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



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

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. Fuksøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er en prefabrikkert baderomsmodul. TGIU

Det ble 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 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 2013

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2013 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hviteware: Stekeovn, induksjonskokeplatt, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Brannslange under kjøkkenbenk. TGIU
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg/ut over tak. Se punkt 6.3

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

Hviteware er ikke funksjonstestet. TGIU

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, dette anbefales. TG2

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i som fra byggeår med litt bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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 og tak/himlinger i leiligheten fremstår med noe bruksslitasje, det er noen sprekker i inneshjørne og mellom vegg og tak/himling, det er hull etter veggfester og bilder. Synlig gips som ikke er malt på soverom 2 og noe merker stedvis på enkelte vegger. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten i entré/gang. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2012.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen funksjonssvikt.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer. TG1

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking).

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer. TG1

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmen og skade i dør inn til soverom 1. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Innglasset balkong på 17m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon.
Det er noe fuktmerker og avflassing av maling på betongvegg til nabo. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før represjon av betong 15 - 25 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter 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 sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- Vegg montert WC på bad.
- Sluk i dusjsone.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad.
- Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap på bad og stoppekransen under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1
 Ingen synlig veggspalte på innebygd sistern på bad. TG2

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
 Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.
 Ingen synlig lekkasjesikret på vanninstallasjonen til varmtvannsbereder. TG2
 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2

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



TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg/ ut over yttertak.

Det var ingen tilgang til ventilasjonsaggregat på befaringsdagen. Da dette er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar settes tilstandsgrad. TGIU

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe redusert avtrekk av kjøkkenventilatoren.

Ved rens av avtrekkskanaler og filterbyte kan avtrekk bedres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: 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 2013

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg på soverom 1.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 22.11.2012 (ligger tilgjengelig i sikringsskapet).

Varmtvannsbereder er ikke tilkoblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-kontroll, anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater fra toalett til servant. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2
Dørterskel er ikke tilstrekkelig høy, den ble målt til 10mm, kravet er 25mm der hvor gulv er mer eller mindre i vater. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken, dette anbefales. TG2
Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i som fra byggeår med litt bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger i leiligheten fremstår med noe bruksslitasje, det er noen sprekker i innhjørne og mellom vegg og tak/himling, det er hull etter veggfester og bilder. Synlig gips som ikke er malt på soverom 2 og noe merker stedvis på enkelte vegger. TG2
Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten i entré/gang. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er stedvis hakk og slitemerker på nedre del av gerikter, karmer og skade i dør inn til soverom 1. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.
Ingen synlig lekkasje sikring på vanninstallasjonen til varmtvannsbereder. TG2
Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250098	
Selger 1 navn	
Ole Sennerud	
Gateadresse	
Ringvegen 46	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2066
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Terje Olav Sennerud
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1206250098

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Sennerud	a70c03beb325f81ca718703 32aa7c2f953e49564	05.05.2025 08:31:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250098

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

VEDTEKTER

for

Bekkebakken Sameie, org. nr. 911 799 111

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr 65 og erstatter opprinnelige vedtekter opprettet i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bekkebakken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.01.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 27 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker Kommune til enhver tid.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.'

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

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

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

(9) Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal som er gjerdet inn som hage som vist på vedlegg 2.
Seksjonsnummer: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 43, 44, 45, 55, 56, 57, 58, 59, 60 og 61.
Eneretten gjelder fram til 25.04.2048.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 80 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-3 Vedlikehold

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet i underetasjen, fordeles mellom seksjonene som har p-plass som tilleggsdel til sin seksjon, med en lik andel for hver plass.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Seksjonseieren er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, markiser, levegg, gulv, gjerder o.l. som eier har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseier er også ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon og eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av seksjonseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor eiers tiltak må demonteres og monteres for at sameiet skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Eier har også risikoen for at tiltak iverksatt av eier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i sameiets regi.

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etablerte kombinerte

- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) Bodene og andre lokaler (søppelrom) i underetasje (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bod og/eller lokaler som tilleggsdel til seksjonen.
- (13) Bekkebakken Sameie tillater innglassing av balkonger i alle etasjene bortsett fra toppetasjen. Forutsetningen er at retningslinjene som er gitt i tillatelsen fra kommunen følges og at alle som ønsker innglassing velger samme løsning og leverandør (Lumon).
- (14) Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade og sitt parkeringsareal samt ramper.
- (15) Vedtak om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesskapet ved like utover det som følger av disse vedtekter, krever tilslutning fra de seksjonseierne som er berørt.
- (16) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon(ene) i to avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling.

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

(4) Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk i avdeling(e).

(5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

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

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

Etablerte kombinerte

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme.

(3) Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Kameraovervåking av fellesarealer

- (1) Sameiet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer og parkeringskjeller. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
- (2) Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

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

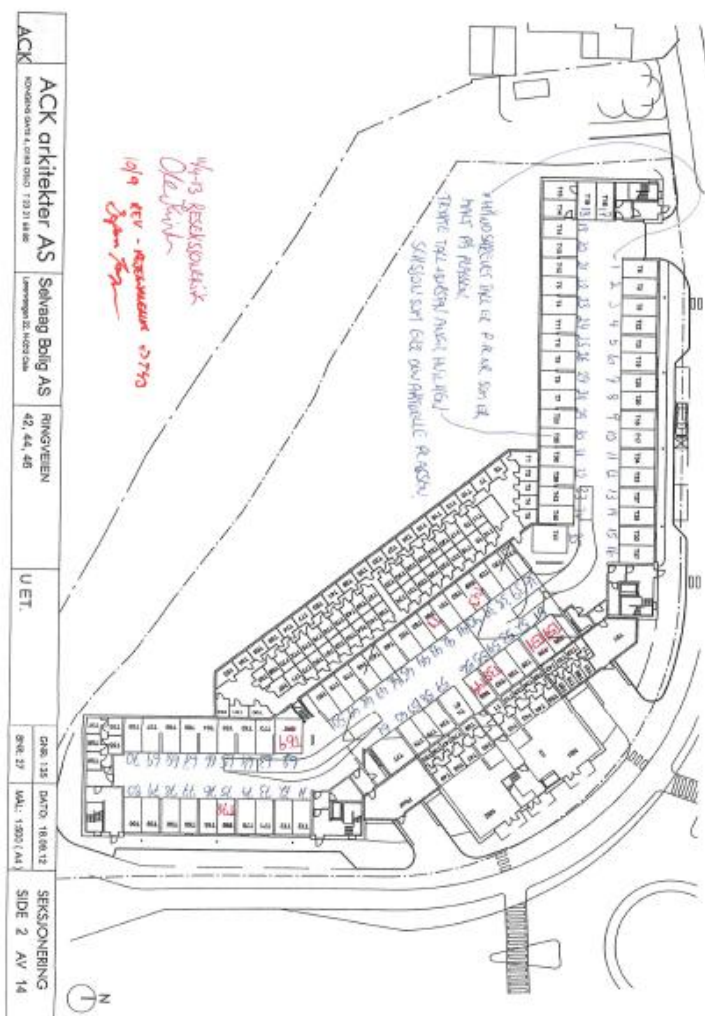
13-3 Generelle plikter

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

Etablerte kombinerte

Vedlegg:

- Oversikt over p-kjeller
- Oversikt over seksjoner med midlertidig enerett til fellesareal





ACK arkitekter AS

KONGENS GATE 4, 0153 OSLO T 23 31 68 80

Selvaag Bolig AS

Lørenvaagen 22 N-0512 Oslo

RINGVEIEN

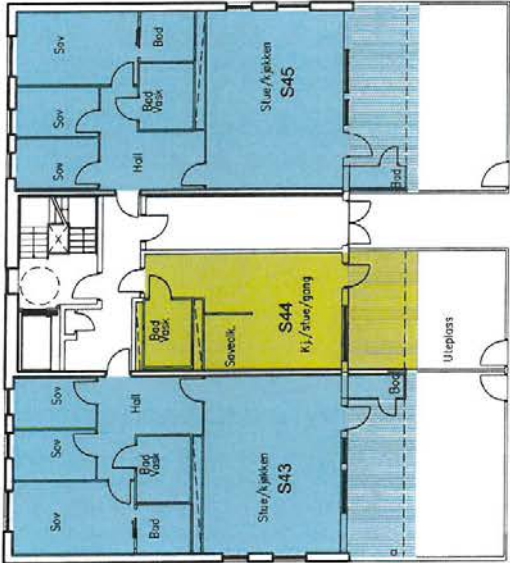
46

1 ET.

GNR: 135
BNR: 27

DATO: 18.09.12
MAL: 1:250 (A4)

SEKSJONERING
SIDE 3 AV 14



ACK	ACK arkitekter AS KONGENS GATE 4, 0153 OSLO T 23 31 68 80	Selvaag Bolig AS Larsenveien 22, N-0512 Oslo	RINGVEIEN 44 A, 44 B, 44 C	1 ET.	GNR: 135	DATO: 18.09.12	SEKSJONERING SIDE 7 AV 14
					BNR: 27	MÅL: 1:250 (A4)	



ACK arkitekt AS KONGENS GATE 4, 0153 OSLO T 23 31 68 80	Selvaag Bolig AS Lørenvången 22, N-0612 Oslo	RINGVEIEN 42	1 ET.	GNR: 135	DATO: 18.09.12	SEKSJONERING SIDE 11 AV 14
				BNR: 27	MÅL: 1:250 (A4)	

HUSORDENSREGLER FOR BEKKEBAKKEN SAMEIE

Siste endret på ordinært sameiermøte 08.04.2019

1. GENERELT

- 1.1. Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
- 1.2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.
- 1.3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene bli overholdt.
- 1.4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

2. LEILIGHETENE

- 2.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at ikke naboene sjeneres. Mellom kl. 2200 og kl. 0700 på hverdager og kl. 2400 og 0800 i helger må det vises særlig hensyn. Ved festlige lag og lignende bør beboerne forhåndsvarsles ved oppslag på tavlen i oppgangen, men det må allikevel være stille etter rotidene. Merk at 30 leiligheter har soverom mot bakgården, og lyden bærer godt.
- 2.2. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 2200 og 0700 er ikke tillatt. Det utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen da det er minst til sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- 2.3. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende – for eksempel sol-avskjerming, maling, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Markiser på balkong/terrasse skal være likt og skal skje etter en samlet plan. Markisemannen er valgt som leverandør av markiser. Parabol og varmepumpe er ikke tillatt. Ved skifte av kjøkkenvifte må styret kontaktes. Det er kun anledning til å bytte ut opprinnelige kjøkkenventilatorer med kjøkkenvifte med kullfilter. Ventilator med motor påvirker det sentrale ventilasjonsanlegget i blokken. Dersom det avdekkes at det er montert inn kjøkkenvifte med motor, vil alle kostnader ved demontering og servicekostnader på sentralt ventilasjonsanlegg bli belastet seksjonseier. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboene.
- 2.4. Seksjonseier må bestille nye nøkler via styret.
- 2.5. Ved utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietakere oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler, og har ansvar for at disse følges. Ved brudd på husordensregler kontakter styret seksjonseier, som må ta dette videre med sine leietakere.

3. BALKONGER/TERRASSER

- 3.1. Eventuelle blomsterarrangementer er den enkelte beboers ansvar. Det bør unngås at busker og blomster henger ut over balkonger/terrasser med nedfall av blader m.v. til underliggende balkonger/terrasse.

- 3.2. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene/terrassene må man unngå å henge tøyet på rekkverket.
- 3.3. Midlertidige arrangementer med eller uten lys som virker skjemmende på byggets utseende kan styret forlange fjernet (glorete jule«pynt» og lignende).
- 3.4. Det er ikke tillatt å male betongskillevegg på balkong grunnet stort vedlikeholdsbehov. Gjennomfarget murpuss er det eneste tillatte. Farge skal være lik som panel, RAL 7040.
- 3.5. Balkongtrekk er tillatt, men kun grå farge fra leverandør Markisemannen.
- 3.6. For endeleiligheter er levegg på kortsiden av balkongen tillatt i sommerhalvåret fra april til 1. oktober. Den skal ikke være fastmontert, max 180 cm høy og ha en nøytral farge (trefarge, brun, svart, grå).
- 3.7. Markisemannen har også alternativer for levegger, disse kan brukes hele året.
- 3.8. Innglassing av balkonger unntatt 4. etasje er tillatt. Leverandør LUMON er valgt.
- 3.9. Grilling på balkongene/terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Kullgrill er forbudt.
- 3.10. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasse. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra balkongene/terrassene. Sjøppel må ikke oppbevares på balkongene/terrassene. Balkongene/terrassene må heller ikke benyttes som lagerplass. Risting av tepper mm fra balkonger er ikke tillatt.
- 3.11. Mating av fugler på balkongene/terrassene er ikke tillatt.
- 3.12. Leilighetene i 1. etasje kan selv plante blomster og lave busker etter eget ønske innenfor eget gjerde så lenge det ikke er til sjenanse for naboer eller deres solforhold. Vedlikehold besørges av sameier. Utenfor gjerdet skal det ikke beplantes av den enkelte.
- 3.13. Beboere i 1. etasje plikter å klippe gresset og holde plenen innenfor eget gjerde i god stand.
- 3.14. Seksjonseiere i 1. etasje kan legge terrassegulv innenfor eget gjerde. Eier forplikter seg til å vedlikeholde.

4. OPPGANGEN / HEISEN / SVALGANGENE

- 4.1. Inngangsdøren til oppgangen skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig, og man er ansvarlig for deres oppførsel og handlinger. Andre henvises til et av styremedlemmene. Postbud, vaktmester/ renhold med flere har egen nøkkel.
- 4.2. I oppgangen/mellomganger/svalganger er det ikke tillatt å hensette ting som er til hinder for ferdselen. Unødig støyende virksomhet i oppgangen er forbudt. Dørmatter av normal størrelse kan benyttes uten spesiell tillatelse. Sjøppelposer må oppbevares inne i egen leilighet, og ikke på svalgang, inntil den kastes.
- 4.3. Røyking i fellesarealer innendørs er ikke tillatt.
- 4.4. Av estetiske grunner skal merking av dørklokker og postkasser være lik. Merking på postkasser utføres av den enkelte. Hvit bakgrunn med svart skrift. Styret endrer navn på ringeklokker.
- 4.5. Flytting eller annen bagasjetransport ellers må foretas så effektivt som mulig slik at heisen ikke blir unødig sperret.
- 4.6. Sykler skal ikke plasseres i oppganger/mellomganger/svalganger. Disse må man ha i egen bod, egen garasjeplass eller på sykkelparkering ute. I sykkelsonen kan sykler som brukes daglig oppbevares i plastrommet så lenge det er ledig plass på sykkelstativet eller i den grå boden ute på plenen.
- 4.7. Overvåkningskamera finnes i oppganger, plastrom, samt i garasje. Meld raskt fra til styret om uønskede hendelser. Opptak blir slettet etter 7 dager iht. Datatilsynets retningslinjer.

5. BODGANG OG BODER

- 5.1. Beboerne skal holde egen bod ren.
- 5.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i bodgangen.
- 5.3. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.
- 5.4. Den enkelte beboer er ansvarlig for at utgangsdør fra bodgangen til enhver tid holdes lukket og låst.

6. AVFALLSHÅNDTERING

- 6.1. Avfall håndteres etter de regler som gjelder for kommunen og for sameiet. Det er den enkelte beboers ansvar at det er ryddig rundt avfallsdunkene. Ved flytting o.l. må man selv besørge eget avfall til Dal skog miljøstasjon. Viktig at ikke annet enn dobbeltknyttede vanlige plastposer og matavfallsposer legges i restavfallsbrønnen. Renovasjon tømmer ikke om det er annet avfall der, og dette medfører store kostnader for sameierne. Svarte søppelsekker tillates ikke i søppelbrønnene i Ullensaker kommune.
- 6.2. Det er eget rom til plastavfall i underetasjen. Her skal det kun være plast, og ikke annet avfall. Legg plasten i sekkene. Når sekken er full, knyt den sammen og legg den på egnet sted. Sett ny pose i stativet. Dette er alles ansvar.

7. GARASJEANLEGG OG PARKERINGSPLASSER

- 7.1. Det er den enkelte beboers ansvar at garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten skal overvåkes inntil den er helt lukket.
- 7.2. Garasjeportåpnere/sendere må oppbevares forsvarlig. Ikke la disse ligge synlig i bilen. Tap/tyveri av sender må straks meldes fra til styret slik at omkodning kan iverksettes straks. Fjernkontroll til garasjeporten og bruk av mobil til å åpne porten, bestilles av styret.
- 7.3. Barn og ungdom har ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
- 7.4. Garasjeplassene er både merket med plassnummer og hvilken leilighet den tilhører.
- 7.5. Garasjeplassene er smale. Det er derfor grense for hvor bred og lang bil man kan parkere her. Bilen må stå innenfor de to hvite strekene, og man må kunne åpne bildør og komme seg ut innenfor samme streker. Ikke tillatt å stå lenger frem enn betongskilleveggene.
- 7.6. Sameiet har 8 stykk gjesteparkeringer fordelt foran Ringveien 42 og 46. En parkeringsplass er reservert HC-parkering. Alle plassene er avgiftsbelagt og et parkeringsselskap administrerer dette.
- 7.7. Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn en vanlig personbil tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret har fullmakt til borttauing ved overtredelse.
- 7.8. Hensetting av avskiltet kjøretøy eller tilhenger skal ikke skje på utvendige parkeringsplasser.
- 7.9. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesarealer. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerheten. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasje.
- 7.10. Garasjeplassene eies av den enkelte seksjonseier, og de skal ikke benyttes av andre uten tillatelse. Seksjonseier kan ringe parkeringsselskap og få ilagt kontrollavgift dersom det står ukjent bil på egen plass.

- 7.11. Biler som står parkert utenfor oppmerkede garasjeplasser vil få kontrollavgift. Styret eller andre beboere kan ringe parkeringsselskap og be de komme.
- 7.12. Seksjonseiere kan montere strømkontakt på egen garasjeplass. Dette må utføres forskriftsmessig av autorisert personell valgt av styret, og må kobles på leilighetens strømmåler.
- 7.13. El – bil ladere kan monteres for seksjonseieres regning. Styret velger type lader og autorisert forhandler som skal benyttes. De gjeldene forskrifter skal til enhver tid følges
- 7.14. Det er 4 motorsykkelplasser i garasjen til utleie for beboere på årsbasis. Søknad sendes styret.
- 7.15. Garasjen skal ikke benyttes som «verksted».

8. GRØNTANLEGG

- 8.1. Hver vår i god tid før 17. mai blir fellesarealer ryddet og klargjort for sommeren. Styret kan ved behov oppfordre sameierne å delta på dugnad.
- 8.2. Sykling, fotballparking og parkering av biler på gressplen er ikke tillatt.
- 8.3. Snuplassen i bakgården er for utrykningskjøretøy. Kjøring må begrenses til nødvendig ærend som for eksempel lasting av utstyr. Stans og parkering forbudt.
- 8.4. Bilkjøring på gangveien inne i bakgården må ikke forekomme da dette er oppå bodene/garasjene, som ikke dimensjonert for vekten av en bil.
- 8.5. Fyrverkeri er ikke tillatt brukt på sameiets område.

9. DYREHOLD

- 9.1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundehold er kun tillatt etter samtykke fra styret. Eget søknadsskjema må fylles ut og sendes inn til styret før man går til anskaffelse av hund. Evt avslag på søknad må begrunnes saklig. Beboere som har hund ved endring av punkt 9.1, skal også rapportere inn sin hund/hunder på samme skjema til styret. Skjema fås ved forespørsel til styret. Det er båndtvang på sameiets område årets rundt.
- 9.2. Beboerne med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hunde- og katteeiere plikter å påse at dyrene ikke går i sandkassen på lekeplassen.
- 9.3. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7233

BEKKEBAKKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i BEKKEBAKKEN SAMEIE

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Jessheim videregående skole, Ringvegen 60, 2066 Jessheim.

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. Oppgradering av porttelefon?
8. Vedlikeholdsfond?
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKEBAKKEN SAMEIE

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

Morten Svelle 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

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 - 7233.pdf

2. 7233 Bekkebakken Sameie Revisjonsberetning.pdf

3. Årsregnskap 2024 - 7233.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000, samt godtgjørelse til ekstern styreleder på kr 147 000. Totalt styrehonorar på kr 252 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000 og godtgjørelse til styreleder på kr 147 000. Totalt styrehonorar på kr 252 000.

Sak 7

Oppgradering av porttelefon?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å diskutere om vi skal oppgradere porttelefon. Det er kun en diskusjon om hvilket alternativ flest ønsker. Dersom flertallet ønsker å oppgradere porttelefon, så vil styret ta det opp som en sak på et ekstraordinært årsmøte for avstemning.

Forslag til vedtak

Oppgradering av porttelefon?

Sak 8

Vedlikeholdsfond?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å diskutere saken med årsmøtet om vi skal opprette et fremtidig vedlikeholdsfond. Det vil ikke vedtas på årsmøtet, men vi vil undersøke hvilke tanker eierne har og hva flertallet ønsker.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfond?

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Svelle

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Ragnhild Gudmundsrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Veronika Maurstad Birkelund
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Svelle	Klaus Torgårds Vei 12 A
Styremedlem	Bente Ragnhild Gudmundsrud	Ringvegen 42
Styremedlem	Henrik Mikael Thompson	Ringvegen 46
Varamedlem	Veronika Birkelund	Ringvegen 42
Varamedlem	Hans Rognerud	Ringvegen 44 B

Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post bekkebakken@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bekkebakken Sameie Sameiet består av 82 seksjoner.

Bekkebakken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911799111, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 27

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

Bekkebakken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 4 styremøter siden årsmøtet 2023, i tillegg kommer diverse kontakt på email og telefon.

Økonomi

Styret har i flere år hatt fokus på å konsolidere økonomien og sikre en robust økonomi for å møte både uventede vedlikeholdsbehov og større vedlikehold som må forventes etter som byggene blir eldre. Gjennom inngåelse av nye og mer gunstige avtaler samt nedbetaling av lån har vi nå et godt grunnlag for god drift og sunn økonomi fremover.

Vi har styrket økonomien fra å ha lån på over kroner 800 000,- i 2023 til en sparekonto med over kroner 500 000,- nå. Med lånene innfridd fra sommeren 2024 sparer rundt kroner 40 000,- per år i renter og ca. kroner 125 000,- i avdrag per år.

Med skifte av vaktmester har vi nå vesentlig lavere utgifter til vaktmester tjenestene enn vi hadde.

I 2024 forhandlet vi ny og rimeligere avtale med Telenor.

I 2025 har vi også skiftet forsikringsselskap, noe som vil gi oss besparelser på ca. kroner 80 000,- per år.

Styret vurderer nå økonomien som tilfredsstillende og kunne derfor budsjettere for 2025 uten å øke fellesutgiftene.

Det har vært flere ekstra innbetalinger de siste årene til nedbetaling av lån, infrastruktur for bil-ladere og maling, og vi ser nå resultatene i form av gode investeringer i vedlikehold, anlegg for billadere og god økonomi som gir forutsigbarhet for årene fremover.

Vedlikehold

I 2024 har vi malt resten av vinduene, som oppfølging av maling av vinduene i 4. etasje i 2023. Nå skal alle vinduer og verandadører være i god stand for mange år fremover, med godt renhold, smøring og justering av beboerne.

I 2024 har vi vasket fasadene, det var mye skitt, sopp og alger som det var på høy tid å få fjernet for å se pent ut og for å unngå skader på bygget.

Vi har for øvrig fått utført løpende vedlikehold og service på heis, ventilasjon, låser, garasjeporter, elektriske installasjoner, rengjøring av søppelkontainere, garasjevask osv.

Forsikringssaker

I forbindelse med stormen Hans i august 2023 oppstod det lekkasje i taket i Ringveien 46 og flere feil i det elektriske anlegget og flere lys ute sluttet å fungere.

Dette vært kompliserte forsikringssaker, som styret har brukt mye tid på med befaringer med konsulenter, utveksling av emailer og annen oppfølging.

Begge sakene ble avsluttet på en positiv måte for sameiet i 2024, og vi fikk oppgjør i samsvar med våre krav.

Styret var ikke fornøyd med håndteringen av sakene fra Gjensidige. Dette sammen med en mistanke om at Gjensidige hadde blitt dyrt førte til at vi i 2025 har skiftet forsikringsselskap, noe som gir en besparing på kroner 80 000,- og ifølge OBOS Forsikring minst like gode vilkår og oppfølging.

Vaktmestertjenester

Styret er i hovedsak fornøyd med hvordan vaktmesteravtalen fungerer. Det har vært noen klager på dårlig snørydding som styret har fulgt opp med Bygårdsservice. Det samme har vært tilfelle med dårlig vasking.

En stor takk til Bente Ragnhild Gudmundsrud for påpasselig oppfølging!

Vifteanlegget

Det har også i 2024 vært driftsproblemer med vifteanlegget, og noen beboere har dessverre hatt perioder med kalde bad. Styret har vært i tett kontakt med Romerike Klimaservice for å bidra til å løse problemene så raskt som mulig.

Porttelefoner

Vi har dessverre problemer med noen porttelefoner. De aller fleste fungerer greit, men det er noen som stadig har problemer og noen få som servicefolkene ikke klarer å reparere. Styret vil legge opp til en diskusjon på årsmøtet for å få råd om hvordan vi skal håndtere dette fremover.

Dugnad

Det er gjennomført en dugnad våren 2024, med rundt femten deltagere. Dugnadsgjengen har utført mye arbeid med klipping av planter, raking av plener, feiing, vasking og planting og bidratt til å holde det pent og ordentlig til alles glede. Dugnadene ble avsluttet med grilling av pølser på bålpanna og en hyggelig prat. Takk til alle som deltok og bidro til å gjøre det pent i Bekkebakken!

En stor takk til Veronika Birkelund for innsatsen med å arrangere dugnader og til Gunnlaug Stråtveit som sørget for vanning av plen og var behjelpelig med å holde hagen fin!

Planer for 2025

På årsmøtet i 2023 ble det besluttet å gjennomføre en ombygging av luftutkastet fra kjøkken. Det har trukket ut med gjennomføringen, og styret har vært i jevnlig kontakt med Romerike Klimaservice for oppfølging. Arbeidet planlegges gjennomført i 2025. Da saken

ble behandlet på årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at kostnadene med dette arbeidet skulle finansieres med en ekstra innbetaling. I lys av bedre økonomi nå, og mange ekstra innbetalinger, er styret innstilt på at vi dekker denne kostnaden (budsjett kroner 200 000,-) over budsjettet til sameiet.

Det er tegn på lekkasje rundt et takvindu. Vi vil få dette sjekket og reparert, og samtidig få sjekket de andre takvinduene.

På noen svalganger har det blitt sprekker i silikontettingen mellom betongplatene slik at noe vann trenger gjennom. Dette vil vi få utbedret. Det er også noen trappeneser som må byttes.

Vi vil for øvrig gjennomføre vanlige vedlikeholdsoppgaver i 2024, med garasjevask, samt service og vedlikehold på tekniske anlegg, som heis, ventilasjon, låser, garasjeporter, elektriske installasjoner osv.

Vi vil arrangere dugnader som vi håper mange vil delta på.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Regnskapet for 2024 viser et for høyt driftsresultat. Dette skyldes at vi dekket alle kostnader for billadere over budsjettet i 2023 mens den ene innbetalingen kom i 2024, samt at vi fikk innbetalinger i 2024 for maling som ble utført og betalt i 2023. Til sammen blir det kroner 745 000,- som skulle vært ført på regnskapet for 2023 i stedet for 2024.

Dersom resultatet for 2024 på 1 282 390,- fratrekkes kroner 745 000,- gir det et resultat på 537 390,-, som er svært nær budsjettet for 2024 på 547 929,-.

Driftsutgiftene er samlet sett ca. kroner 300 000,- lavere enn budsjettet, med innsparinger på flere poster.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 861 340.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet legger opp til at felleskostnadene holdes på samme nivå i 2025 som i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BEKKEBAKKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BEKKEBAKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-03-31 21:02:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QGU10-7SX0I-KCIAU-FZ8LO-LDEDL-A4HEG

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 tillitstjenesteleverandør.

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 20

BEKKEBAKKEN SAMEIE
ORG.NR. 911 799 111, KUNDENR. 7233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 474 770	3 360 075	3 474 000	3 119 000
Garasjer		0	22 604	0	0
Ladeinntekter EL-bil		28 972	40 828	40 000	30 000
Andre inntekter	3	813 255	396 947	394 400	405 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 316 997	3 820 453	3 908 400	3 554 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 585	-31 021	-32 571	-35 532
Styrehonorar	5	-224 004	-220 004	-231 000	-252 000
Revisjonshonorar	6	-11 592	-15 383	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-146 823	-139 627	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-61 917	-147 564	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 020 817	-1 425 710	-1 149 400	-760 000
Forsikringer		-277 288	-256 788	-283 000	-333 000
Energi/fyring		-288 170	-356 063	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 123	-432 265	-469 000	-408 000
Andre driftskostnader	9	-572 287	-746 146	-579 500	-622 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 034 606	-3 770 569	-3 360 471	-3 035 032
DRIFTSRESULTAT		1 282 390	49 884	547 929	183 968
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 162	30 862	0	0
Finanskostnader	11	-7 330	-61 963	-20 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 832	-31 100	-20 000	0
ÅRSRESULTAT		1 310 222	18 783	527 929	183 968
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		861 340	0		
Reduksjon udekket tap		448 882	18 783		

BEKKEBAKKEN SAMEIE
ORG.NR. 911 799 111, KUNDENR. 7233

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		228 089	64 077
Forskuddsbetalte kostnader		98 160	112 506
Driftskonto OBOS-banken		606 281	290 298
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 000	10 500
Sparekonto OBOS-banken		87 790	84 728
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 320	562 109
SUM EIENDELER		1 027 320	562 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		861 340	0
Udekket tap		0	-448 882
SUM EGENKAPITAL		861 340	-448 882
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	433 194
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	433 194
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 768	47 110
Leverandørgjeld		96 921	510 862
Skyldige offentlige avgifter	13	10 291	15 435
Påløpte renter		0	4 390
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 980	577 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 320	562 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 26.03.2025
Styret i Bekkebakken Sameie

Morten Sveller/s/

Bente Ragnhild Gudmundsrud/s/ Henrik Mikael Thompson/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 325 453
TV/Internett	477 120
Kapitalinnkalling	438 075
Parkering	179 280
Felleskostnader næring	54 842
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	3 474 770

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Basestasjon	30 154
Infrastruktur elbilladere	345 000
Kapitalinnkalling	400 000
Lagerleie	15 000
Østlandske parkering	23 101
SUM ANDRE INNETEKTER	813 255

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 585
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 585

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 224 004.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 831, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 592.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 351
Obos Prosjekt AS	-30 566
SUM KONSULENTHONORAR	-61 917

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-510 572
Drift/vedlikehold elektro	-39 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-136 123
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 033
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 063
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 020 817

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 506
Annet driftsmateriale	-270
Lyspærer og sikringer	-120
Vaktmestertjenester	-133 536
Renhold ved firmaer	-326 625
Snørydding	-57 747
Andre fremmede tjenester	-39 638
Trykksaker	-492
Andre kostnader tillitsvalgte	-831
Andre kontorkostnader	-1 587
Bank- og kortgebyr	-3 734
Øreavrundning	1
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-572 287

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 511
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 021
SUM FINANSINNTEKTER	35 162

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Obos-banken	-7 330
SUM FINANSKOSTNADER	-7 330

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 12 år.	
Opprinnelig 2018	-800 000
Nedbetalt tidligere	366 806
Nedbetalt i år	433 194
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 291
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 291

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 7233 Selskapsnavn: BEKKEBAKKEN SAMEIE

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.

Nabolagsprofil

Ringvegen 46 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bekkebakken Linje 420, 430, 437, 438	3 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	4 min 3 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min 0.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jessheim Storsenter	7 min
Obs Jessheim	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

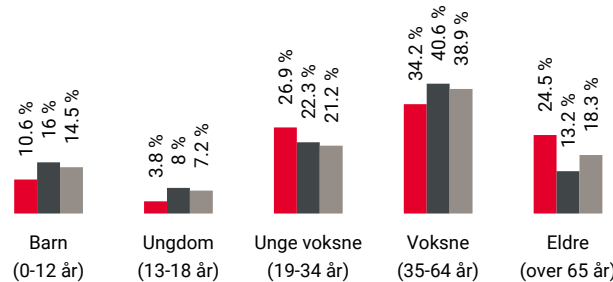
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.7 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.2 km
Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	4 min 0.4 km
Kiwi Skovly	7 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



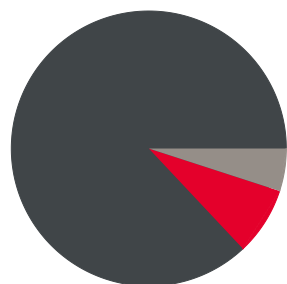
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Jessheimhallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Nordby ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	4 min	🚶
🚴 Spenst Jessheim	14 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
87% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

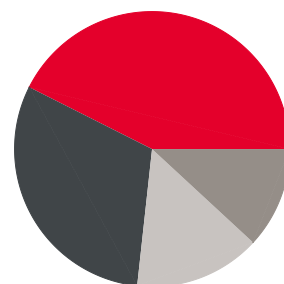
8 min 🚶



Boots apotek Ullensaker

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
31% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



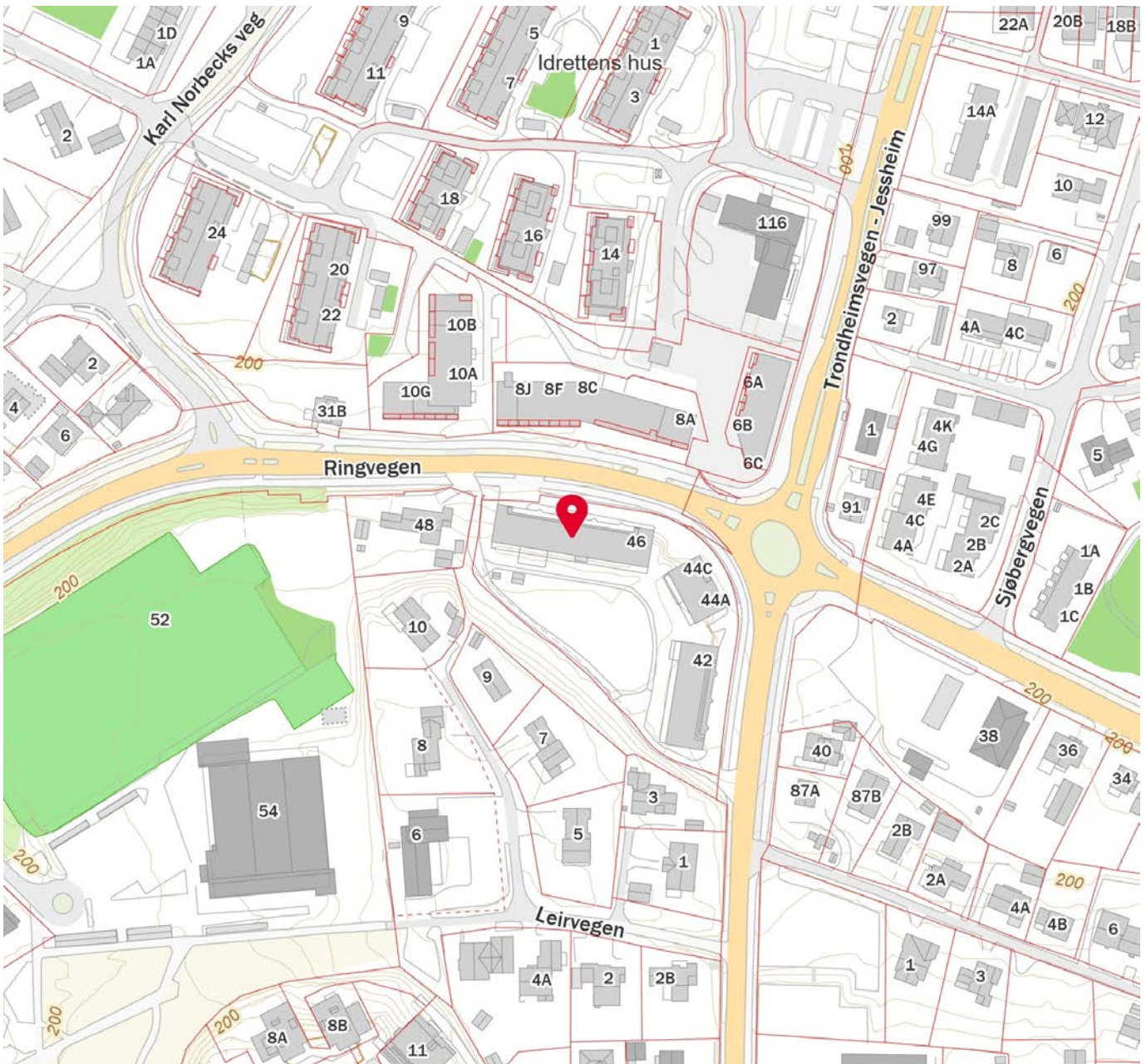
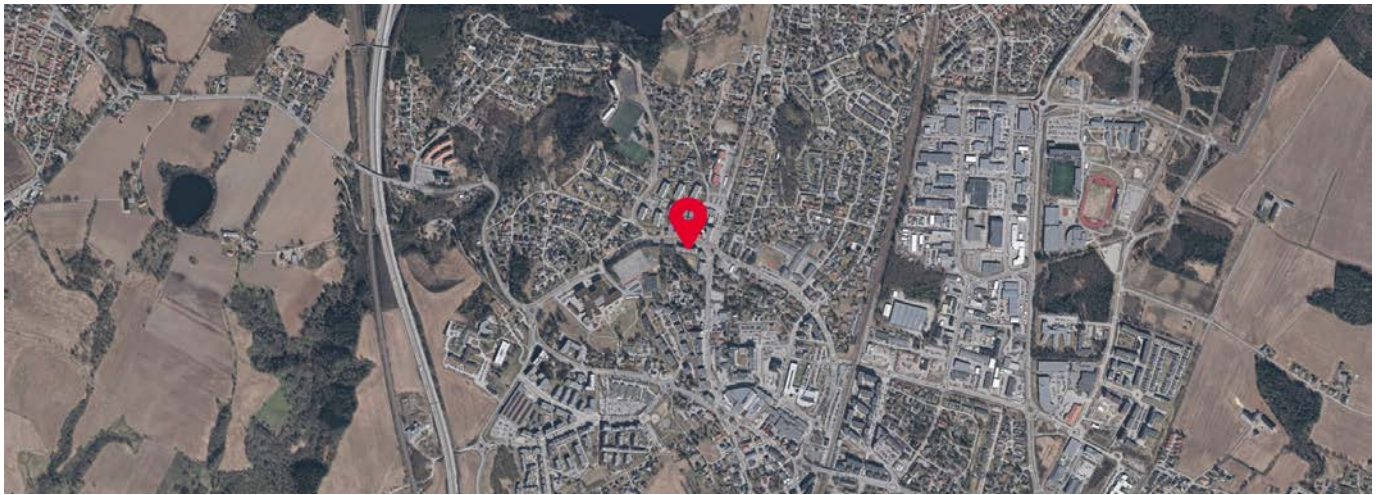
0%

56%

Jessheim sentrum/Gjestadhagen
Jessheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Ringvegen 46
2066 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre