



aktiv.

Sandneslia 64, 1927 RÅNÅSFOSS

**Attraktiv 4-roms leilighet fra 2020
| Barnevennlig og rolig område |
Parkeringsplass | Moderne
standard | Bod**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 3 056,-
Selger: Tone Astrid Orderud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 12441.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 315, bnr. 88
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1205260091

Attraktiv 4-roms leilighet fra 2020 | Barnevennlig og rolig område | Parkeringsplass

Velkommen til en moderne 4-roms leilighet i Sandneslia 64, Rånåsfoss! Boligen ligger i et familievennlig område med kort avstand til offentlig transport, skoler og barnehager. Området byr på nærhet til skog og mark, lite trafikk og gode servicetilbud som dagligvarebutikker.

Leiligheten fra 2020 ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 83 m². Den inneholder entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 18 m² med skillevegg mot naboen. Ekstern bod på 5 m² medfølger. Vinduer i stuen har montert screens. Boligen har gjennomgående god standard med laminatgulv, moderne kjøkken og balansert ventilasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	60
Info fra kommunen	63
Info fra forretningsfører	77
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 18 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

Ekstern bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12441.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rånåsfoss, i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Sandnesvegen, som ligger 5 minutters gange unna og betjenes av linjene 453 og 455. Rånåsfoss stasjon, med togforbindelse via linje R14, er 13 minutters gange fra eiendommen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Auli skole (1-7 kl.) som ligger 1,2 km unna, og Runni ungdomsskole (8-10 kl.) som er 15 km unna. Sørumsand videregående skole og Hvam videregående skole er henholdsvis 10,2 km og 10,7 km fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Auli Senter og Kiwi Auli ligger innen 7 minutters gangavstand, og begge tilbyr posttjenester. For sportsaktiviteter finnes Rånåsfoss nærmiljøanlegg og Auli skole med fasiliteter for ballspill og sandvolleyball innen kort avstand.

Området er også kjent for sin nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter og lite trafikk, noe som gir en trygg og rolig atmosfære.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveier leilighet i et boligkompleks fra 2020. Bygningen er oppført med vegger av bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Taket er utformet som et saltak og er tekket med takstein. Til leiligheten hører det med boder i rekke.

Gulvet mot grunn består av en støpt betongdekke.

Boligen har malte vinduer med 3-lags glass og en malt ytterdør med vindu.

Fra stuen er det utgang til en markterrasse med impregnerte gulvbord og en montert skillevegg mot naboen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: På kjøkkenvinduet er det utforing som har svullet etter vannsøl, se egenerklæringsskjemaet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Nederst mellom karm og dørbblad er det en glippe.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Smartpanelplater har en del skruehull etter ting som har hengt på veggen.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er på enkelte dørkarmer noe hakk og merker.

Dette er kun kosmetisk.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er montert bakplate mellom under og overskapene men det mangler silikon/fugemasse i overgangen mellom benkeplate og veggen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Det har vært fuktighet i vinduskarm på kjøkken etter et uhell ved vanning av blomster. Ifølge utbygger skulle dette blitt gjort som en garanti, men det har aldri blitt gjort. Ble notert på 1 års befaringsrapport, og har purret på utbygger flere ganger.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Mus i utvendig bod.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bygd terrasse/platting/skillevegg sammen med nabo.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Komfyrvakt, byttet på garanti, men problemet dukket opp igjen i mars. Ikke gjort noen utbedring etter det, da leiligheten er fraflyttet.

Innhold

BRA-i 83 kvm: Gang, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Ekstern bod:

BRA-e 5 kvm: Ekstern bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal kjøkken med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert bakplate mellom under- og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom fra 2020. Rommet har baderomsplater på veggene og tak ess plater i himlingen. På gulvet er det vinylbelegg med oppbrett bak baderomsplatene. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk plassert under dusjkabinett med synlig vinylbelegg ned i sluket. Rommet er koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget.

Innvendige overflater

Gulv: Gjennomgående laminatgulv.

Vegger: Malte smartpanelplater.

Himling: Tak ess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør-system fra 2020. Vannfordelerskap er plassert på det ene soverommet.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er plassert i vegg på soverommet.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Bereder er plassert på bad/vaskerommet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Kontrakt med gravefirma for anlegg av infrastruktur til elbilladere

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Forsikring, polisenummer SP3173230.1.4

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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 radonreducerende 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 025 for år 2026

Informasjon om 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.

Eiendomsskatt

Kr 2 735 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 992 724 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 970 897 for år 2024

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Årnes Vannverk.

Grunngebyr for alle boenheter, pr. år kr. 2688

Gebyr pr person pr. år kr. 1090

Gebyr pr. m³ rensset vann etter måler kr. 30,05

Minstegebyr pr. boenhet/næringsvirksomhet/offentlig virksomhet eller tilsvarende kr. 4870

Andelsinnskudd kr. 600.

Tilbud om 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

1/48

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 3 056 kr i måneden.

Felleskostnader: 2 424 kr i måneden.

Kabel-TV/Bredbånd: 632 kr i måneden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 056

Andel fellesformue

Kr 8 511

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Gnisten Boligsameie

Organisasjonsnummer

925185515

Om sameiet

Gnisten Boligsameie ble stiftet 27.03.2020 og har organisasjonsnummer 925185515.

Sameiet består av 48 boligseksjoner, fordelt på 9 bygninger.

Eiendommen har gnr 315., bnr 88 i Nes kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Av årsregnskapet 2024 fremgår følgende:

Inntekter: 1 259 846 (mot budsjett 1 598 900)

Utgifter: 1 275 953 (mot budsjett 1 598 085)

Resultat: - 14 560 (mot budsjett 815)

Avvik mellom regnskap og budsjett er i hovedsak; ikke vært ekstraordinær innkreving i 2024, samt vedlikeholdt som var budsjettet, men ikke gjennomført.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

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

Erklæring om dyrehold er utarbeidet, og den enkelte seksjonseier plikter å følge bestemmelsene som er vedtatt, g som til enhver tid er gjeldende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 88, seksjonsnummer 41 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/315/88/41:

14.01.2020 - Dokumentnr: 1979859 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:23

Overført fra: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171251 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:38

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171251 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:38
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3228 Gnr:315 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2026 - Dokumentnr: 448295 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

27.03.2020 - Dokumentnr: 2277503 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/48

01.01.2024 - Dokumentnr: 313177 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:315 Bnr:88 Snr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Utbygging av boligfelt, med bygninger og anlegg av veg, parkeringsplasser mv" datert 29.01.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger detaljregulering Boligområde på Sandnes gård II (plan-ID 245), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse. Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan Sandnes gård - boligområde (plan-ID 157) for formålene boliger og felles avkjørsel.. 17.12.2014

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036', med ikrafttredelse 19.03.2024. Et delareal på 12 442 m² er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone for flom og hensynssone for landskap. Reguleringsplan 245 definerer en sikringssone for friskt (H140_1).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kjøpsbetingelser

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

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 30 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no

Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

02.05.2026

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré







Stue/kjøkken



Soverom



Soverom







Bad













Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sandneslia 64 , 1927 RÅNÅSFOSS
-  NES kommune
-  # gnr. 315, bnr. 88, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22493-1107

Eiendomsverdi ref nr: YQ5695

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 2020 liggende i et større boligkompleks med flere boenheter.

Boligen ligger i 1etg og har gang, 3 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom og stue/ kjøkken.
Fra stue er det utgang til en markterasse målt til ca 18,4m3.

Tilhørende til boligen er en bod i rekke måt til ca 5m2.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.
Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selveier leilighet i boligkompleks med flere boenheter fra 2020.
Bygget med vegger av bindingsverkskonstrusjon fra byggeårene med liggende utvendig trekledning.
Taket er bygget som saltak med takstein.
Det er boder i rekke tilknyttet leilighetene

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gjennomgående laminatgulver, malte smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingene.
Gulv mot grunn er støpt betongdekke.
Boligen har elementpipe men det er ikke montert noe ildsted.
Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeårene, rommet har baderomsplater på veggene og tak ess plater i himlingen.
Vinylbelegg med oppbrett bak baderomsplatene på vegg.
Rommet har plastsluk plassert under dusjkabinett med synlig vinylbelegg ned i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er koblet til det balanserte anlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra sigdal kjøkken med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system fra byggeårene og er besikket i vannfordelerskap som er plassert på det ene soverommet.
Synlige avløpsrør er av plast.
Stakeluke er plassert i vegg på soverommet.
Boligen har balansert ventilasjon.
Bereder er plassert på bad/vaskerommet.
Elskapet er plassert i bod/teknisk rom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlig het

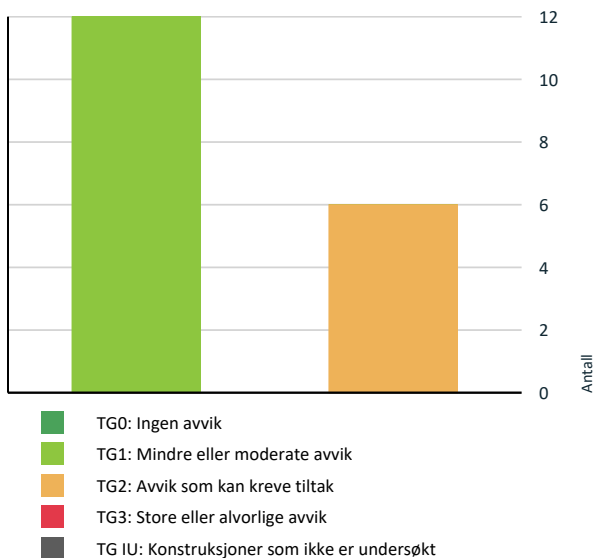
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revkirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revkirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 3-lags glass fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjøkkenvinduet er det utforing som har svellet etter vannsøl, se egenerklæringskjemaet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforingen bør byttes ut for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade på vinduskonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Nederst mellom karm og dørbblad er det en glippe.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres tiltak for å tette glippen mellom karm og dørbblad for å hindre kaldtrekk og varmetap. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en markterrasse, den har impregnerte gulvbord.

Det har blitt montert skillevegg mot naboen.

Det er montert stikkontakt og lys, utekran og det er elektrisk utvendig persienne på stuevinduet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående laminatgulver, malte smartpanelplater på veggene og takessplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smartpanelplater har en del skruehull etter ting som har hengt på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull i smartpanelplatene bør sparkles og males for å gjenopprette veggens utseende.

Dersom dette ikke utbedres, vil det kunne gi et mindre pent visuelt inntrykk og redusere boligens estetiske verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe men det er ikke montert noe ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødd eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er på enkelte dørkarmene noe hakk og merker.
Dette er kun kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakk og merker på dørkarmene for å opprettholde et pent estetisk inntrykk.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er kun kosmetisk, og det har ingen betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har baderomsplater på veggene og tak ess plater i himlingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

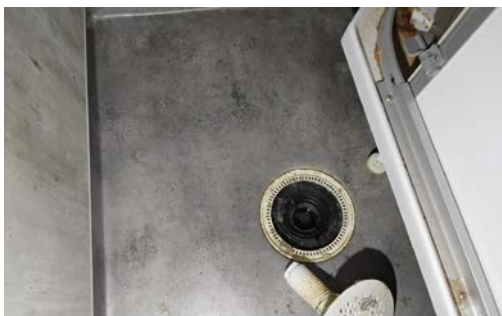
Rommet har vinylbelegg med oppbrett bak baderomsplatene på vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk plassert under dusjkabinett med synlig vinylbelegg ned i sluket.



Sluk på badet

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er koblet til det balanserte anlegget.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken mot badet..



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra sigdal kjøkken med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert bakplate mellom under og overskapene men det mangler silikon/fugemasse i overgangen mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres silikonfuge eller annen egnet fugemasse i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre at vann trenger ned bak innredningen. Manglende fuging kan føre til fuktskader på benkeplate og underliggende konstruksjoner.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system fra byggeårene og er besiktet i vannfordelerskap som er plassert på det ene soverommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.
Stakeluke er plassert i vegg på soverommet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på bad/vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elskapet er plassert i bod/teknisk rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringen fra anlegget ble montert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Elskap

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsperrens tilstand og funksjon, noe som kan innebære økt risiko for helseskadelige radonnivåer i bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

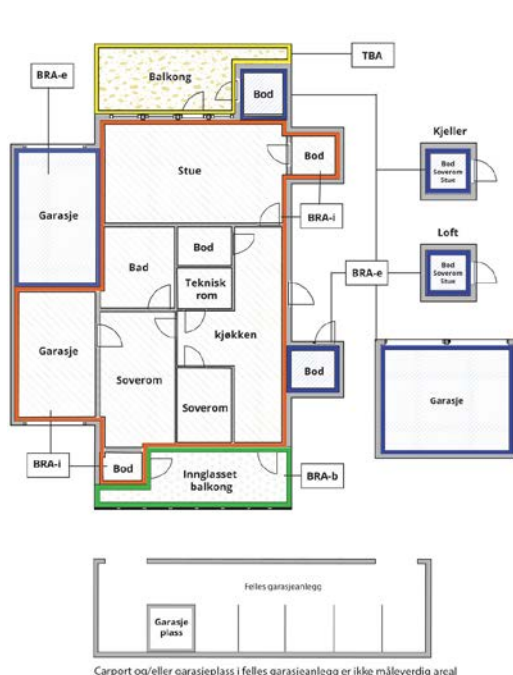
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	18
SUM	83				18
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Ekstern bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Ekstern bod		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Ekstern bod		Ekstern bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	315	88		41	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandneslia 64

Hjemmelshaver

Orderud Tone Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tone Astrid Orderud

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandneslia 64

1927 Rånåsfoss

3228-315/88/0/41



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det har vært fuktighet i vindus karm/kjøkken etter ett uhell ved vanning av blomster, ifølge utbygger skulle det blitt gjort som en garanti, har aldri blitt gjort, ble notert på 1 års befaringsrapport, har purret på utbygger flere ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Mus i utvendig bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp skade dyrs adapter.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**



Bygd terrasse/platting/skillevegg sammen med nabo.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Komfyrvakt, byttet på garanti, men problemet dukket opp igjen i mars, ikke gjort no utbedring etter det, da leiligheten er fraflyttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sandneslia 64 - Nabolaget Rånåsfoss - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandnesvegen Linje 453, 455	5 min 0.4 km
Rånåsfoss stasjon Linje R14	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Auli skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	18 min 15 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	20 min 19.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.2 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 10.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Auli	7 min
-----------------	-------

«Ligger beskytta, ingen innsikt, frihet»



Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

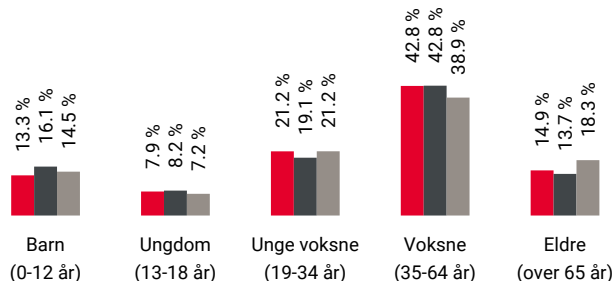
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rånåsfoss	733	327
Aulifeltet	3 030	1 256
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Auli barnehage (1-5 år) 64 barn	19 min 1.7 km
Korsdalen barnehage avd Grendehusveg... 87 barn	20 min 1.7 km
Korsdalen barnehage avd. Hagadalen (1-... 30 barn	5 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Auli Senter Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Auli PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



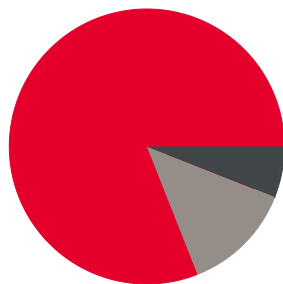
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Rånåsfoss nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	15 min	1 km
	Auli skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	16 min	1.2 km
	Spentst Sørumsand	10 min	
	Trento Sørumsand	11 min	

Boligmasse



81% enebolig
6% rekkehus
13% annet

«Et paradys for barn!»

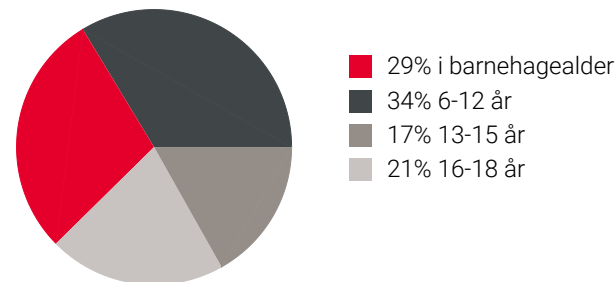
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fokus Butikksenter	11 min
	Apotek 1 Auli	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

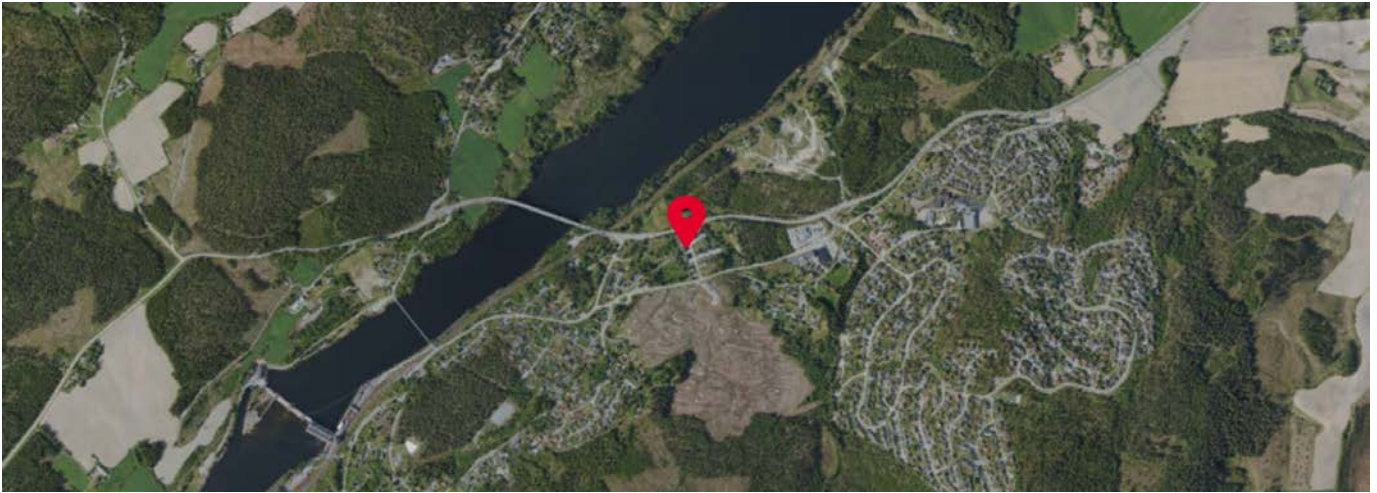
Rånåsfoss
 Aulifeltet
 Norge

Sivilstand

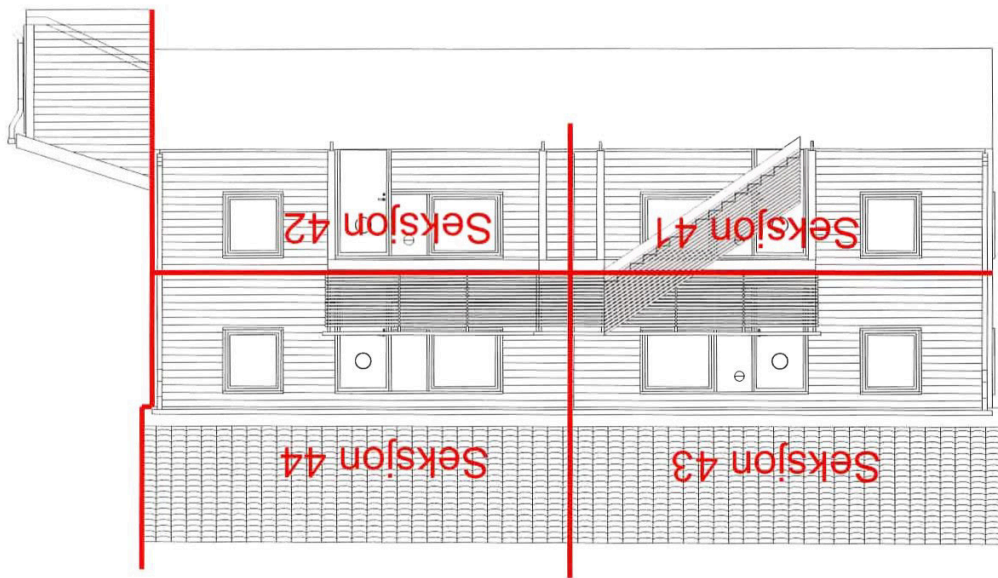
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



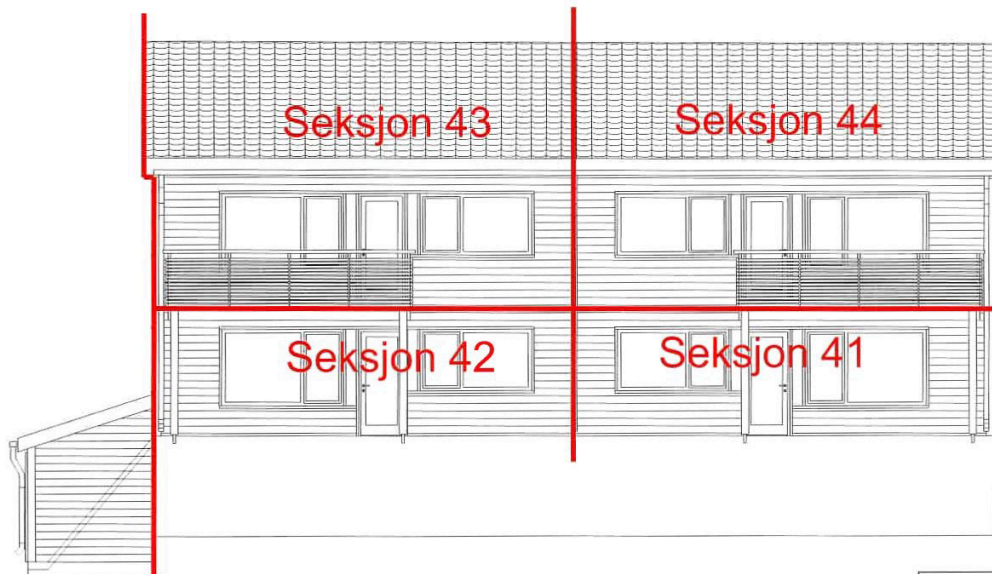
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BYGG 8 - seksjon 41,42,43 OG 44
FASADE NO

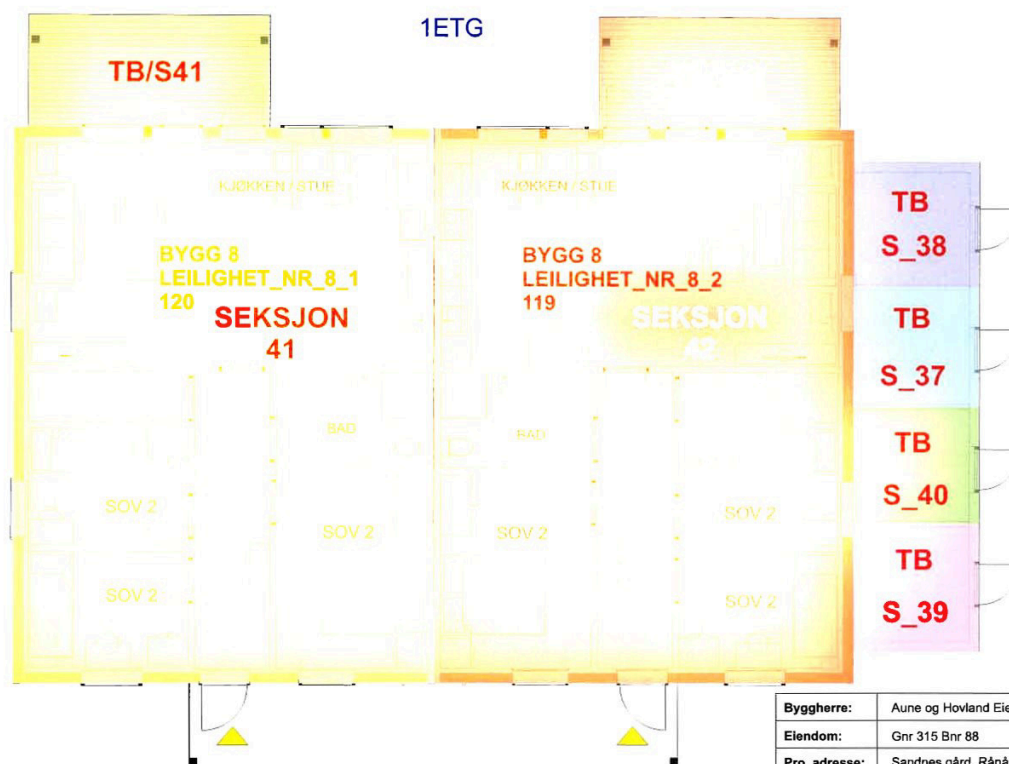
BYGG 8 - seksjon 41,42,43 OG 44

FASADE SV



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 115 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård. Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen, david@zwiff.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING

BYGG 8 - seksjon 41 og 42 (TB 37,38,39 OG 40)



Byggherre:	Aune og Hovland Eiendom AS
Eiendom:	Gnr 315 Bnr 88
Pro_adresse:	Sandnes gård, Rånåsfoss
Tegnet av:	David Bergersen, david@zwiffi.com
Dato:	7 Januar 2020
Målestokk:	1:100 / A4 format
Tegn.type:	SEKSJONERING



Nes kommune

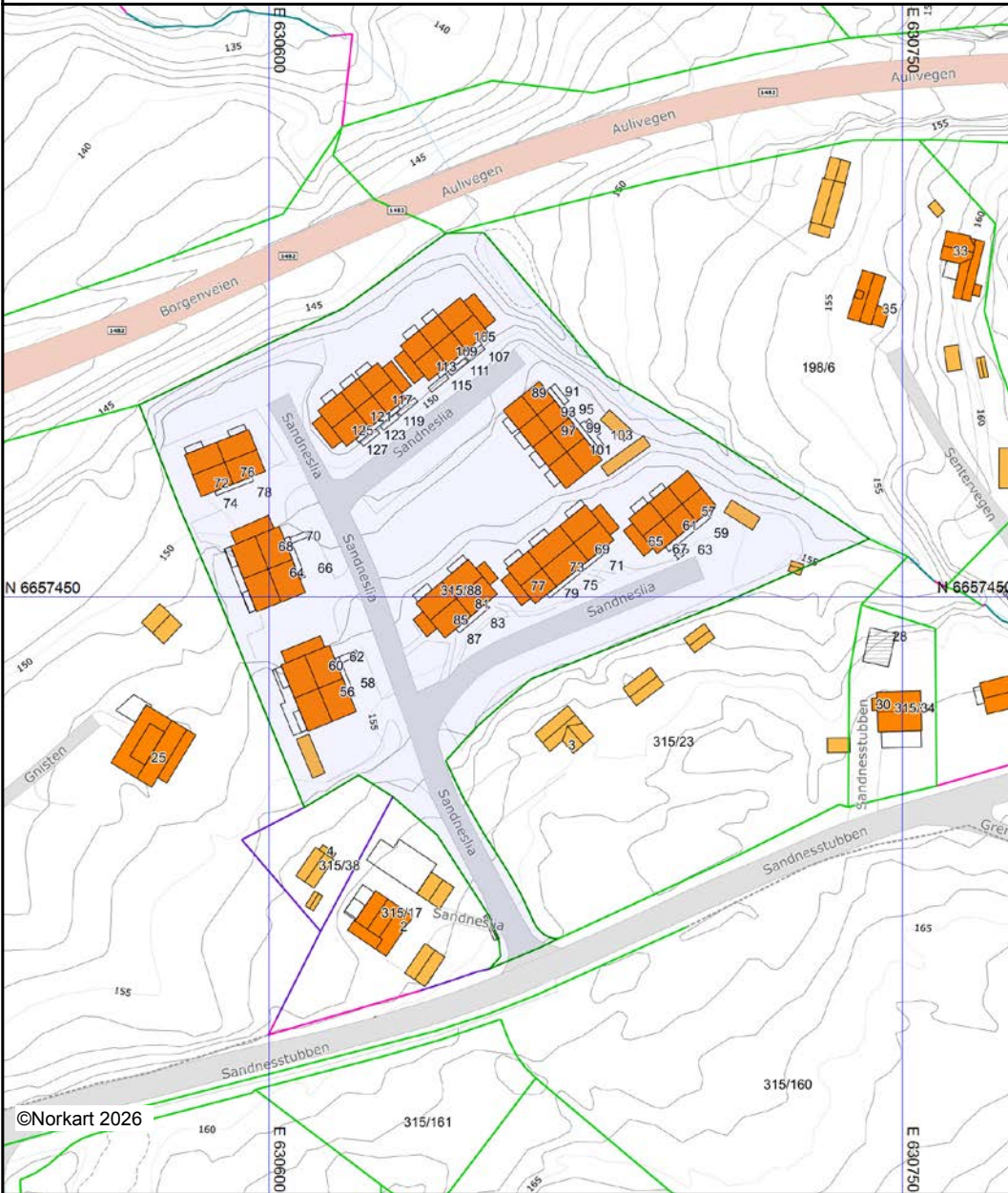
Grunnkart

Eiendom: 315/88/0/41
Adresse: Sandneslia 64
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Saksnr. ACOS 20/14455 Saksnr. HIST ePhorte 2020/348 Nes, 17/04385 Sørums Historisk vedtaksdato 08.10.2019 (vedtak i Sørums kommune)		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID 24/4113		
Ansvarlig søker Ecotech Europe AS Trondheimsvegen - Jessheim 65 2050 JESSHEIM		Tiltakshaver Aune og Hovland Eiendom AS Postboks 64 1931 AURSKOG		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse Sandneslia 56 m.fl.		Gårdsnr. 315	Bruksnr. 88	Festenr. 1-48
Tiltakets/byggets art Utbygging av boligfelt, med bygninger og anlegg av veg, parkeringsplasser mv.				
Vedtaksdato 24.01.2024	Saksnr, oppmelding 24/49			
Dato for søknad om ferdigattest 15.10.2021				
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - De godkjente tegningene for tiltaket kan sees i Lillestrøm kommunes innsynsløsning. - https://innsyn.lillestrom.kommune.no/ - Tiltakets gårds- og bruksnummer i Sørums kommune var 115/88. 				
Sted Årnes,	Dato 29.01.2024	Underskrift Tone Britt Bjørnstad Sjulsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Med hilsen

Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Sandneslia 64, 1927 RÅNÅSFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021		
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf		
Delarealer	Delareal	3 253 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	Hensynssone flom	
	Delareal	12 442 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015086
-----------	---------

Navn	Detaljregulering for Olberg 1-2 og Kroken	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.05.2020	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/474/Vedtatte%20bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	6 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	o_SV
Id	245	
Navn	Boligområde på Sandnes gård II	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.12.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/422/245%20Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	800 m ²
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	VS1
	Delareal	634 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	VT
	Delareal	881 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	SKV1
	Delareal	6 476 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	2 828 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B2
	Delareal	393 m ²
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	178 m ²
	Formål	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Feltnavn	ASB1
	Delareal	207 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	SGS2
	Delareal	71 m ²
	Formål	Naturområde i sjø og vassdrag
	Feltnavn	NS1
	Delareal	197 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	SVG
Id	157	

Navn	Sandnes gård - boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/421/157%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 19 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 141 m ² Formål Boliger Feltnavn Bolig



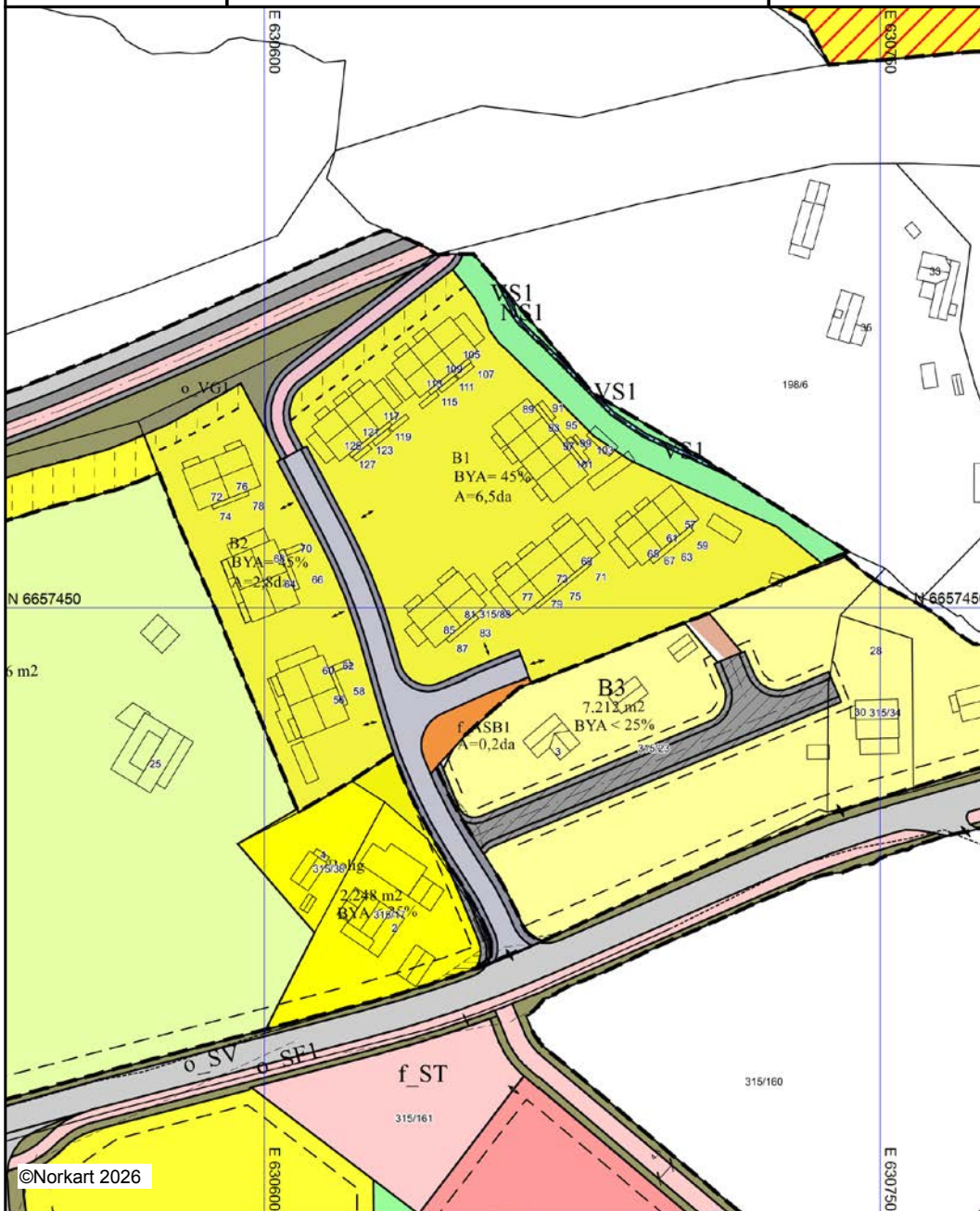
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 315/88/0/41
Adresse: Sandneslia 64
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Annet kombinert formål
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Nærmere angitte andre typer anlegg
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Naturområde
	Vegetasjonsskjerm
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>
	Naturområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



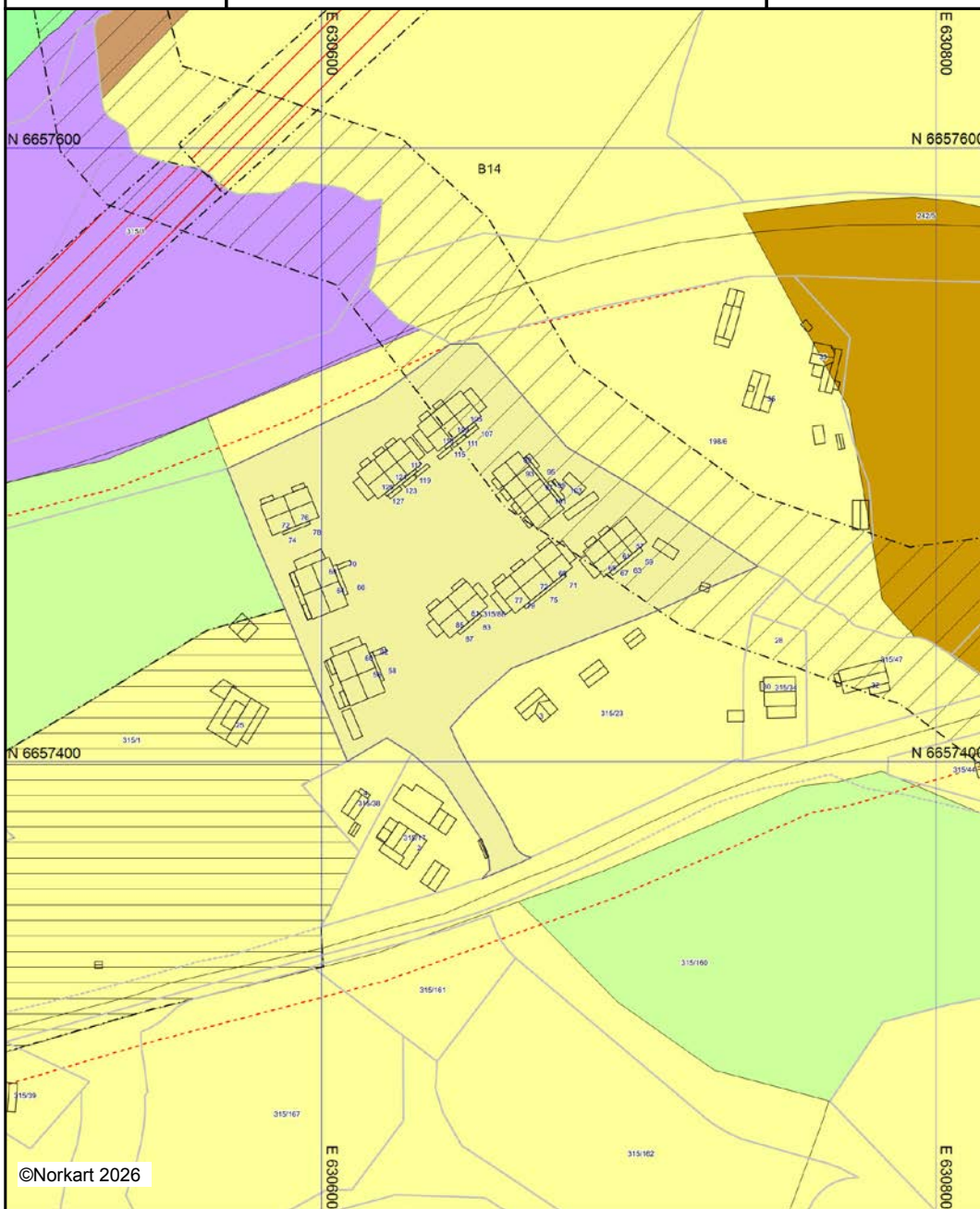
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 315/88/0/41
Adresse: Sandneslia 64
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Abo Kommune(del)plan - påskrift

Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2025 i Gnisten Boligsameie.

Møtested: Auli Restaurant, Senterveien 7,1929 Auli - klokken 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsmelding

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innkomne saker

Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Fredrik Luiz Mendoza Werner velges til møteleder. _____ signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding

Det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering, og skal ikke stemmes over.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 259 846 (mot budsjett 1 598 900)

Utgifter: 1 275 953 (mot budsjett 1 598 085)

Resultat: - 14 560 (mot budsjett 815)

Avvik mellom regnskap og budsjett er i hovedsak; ikke vært ekstraordinær innkreving i 2024, samt vedlikeholdt som var budsjettert, men ikke gjennomført.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagges frem av styret på årsmøtet

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås kr. 48 000,-

Sak 5: Inkomne saker

Ingen inkomne saker

Sak 6: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Gnisten Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Fredrik Luiz Mendoza Werner	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Frøydis Lystad	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Mohamed Walat Ahamad	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSFORMASJON

Gnisten Boligsameie ble stiftet 27.03.2020 og har organisasjonsnummer 925.185 515.

Sameiet består av 48 boligseksjoner, fordelt på 9 bygninger. Eiendommen har gnr. 315, bnr. 88, i Nes Kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold (ny kontrakt med gartnertjeneste, kommunikasjon med brøytefirma, befaring og oppfølging av reklamasjonssaker med utbygger)
- Kontrakt med gravefirma for anlegg av infrastruktur til elbilladere

Andre saker: Maling av boligmassen, informasjon til seksjonseiere, saker fra beboere

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

Godkjent av styret, den 26.05.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Gnisten Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 212 846	1 544 728	1 598 900	1 376 300
Annen driftsinntekt	2	47 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 259 846	1 544 728	1 598 900	1 376 300
Kostnader					
Lønnskostnad	3	54 768	54 768	54 768	54 768
Konsulenttjenester	4	104 916	95 208	104 517	111 245
Rep og vedlikehold	5	443 073	732 911	880 000	80 000
Forsikringer		114 546	109 731	115 000	126 000
Energi og fyring		5 888	6 610	8 000	6 999
Kabel-TV og telefoni		346 396	319 707	346 400	363 800
Driftskostnader	6	185 078	51 038	75 000	159 998
Andre driftskostnader	7	21 289	19 180	14 400	24 400
Sum driftskostnader		1 275 953	1 389 152	1 598 085	927 210
Driftsresultat før finansposter		-16 107	155 576	815	449 090
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 620	641	0	0
Finanskostnad		73	0	0	0
Sum finansposter		1 547	641	0	0
Årsresultat		-14 560	156 217	815	449 090
Overført til annen egenkapital	8	-14 560	156 217	0	0
Sum disponering		-14 560	156 217	0	0

Balanse 31.12.2024

Gnisten Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		191 981	176 776
Kundefordringer		21 494	37 286
Sum fordringer		213 475	214 062
Bankinnskudd, kasse o.l.		265 802	344 997
Sum omløpsmidler		479 276	559 059
SUM EIENDELER		479 276	559 059

Balanse 31.12.2024

Gnisten Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	478 592	493 153
Sum egenkapital		478 592	493 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 995
Annen kortsiktig gjeld	9	684	54 911
Sum kortsiktig gjeld		684	65 906
Sum gjeld		684	65 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 276	559 059

Gnisten Boligsameie

Fredrik Luiz Mendoza Werner
Styreleder

Walat Ahmad
Styremedlem

Frøydis Lystad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	892 590	724 632	1 012 500	1 012 500
Ekstraordinære felleskostnader	0	499 840	240 000	0
Kabel TV/bredbånd	320 256	320 256	346 400	363 800
Sum felleskostnader	1 212 846	1 544 728	1 598 900	1 376 300

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	47 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	47 000	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	48 000	48 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768	6 768	6 768
Sum lønnskostnader	54 768	54 768	54 768	54 768

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 000	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	98 516	90 208	98 517	103 245
Andre forvaltningstjenester	1 400	0	0	2 000
Sum konsulenttjenester	104 916	95 208	104 517	111 245

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	728 250	440 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	440 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	8 073	4 661	0	5 000
Større vedlikehold/påkostninger	435 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	443 073	732 911	880 000	80 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	7 500	0	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	148 040	38 438	60 000	144 999
Gressklipping	29 538	12 600	10 000	9 999
Sum driftskostnader	185 078	51 038	75 000	159 998

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/containerer	0	800	5 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	18 889	15 020	6 000	20 000
Porto	0	960	1 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	21 289	19 180	14 400	24 400

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	493 153	336 935
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-14 560	156 217
Sum opptjent egenkapital 31.12	478 592	493 153
Annen egenkapital 31.12	478 592	493 153
Sum egenkapital 31.12	478 592	493 153

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	684	728
Avsatte påløpte kostnader	0	7 183
Kortsiktig gjeld	0	47 000
Sum annen kortsiktig gjeld	684	54 911

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	493 153	336 935
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-14 560	156 217
B. Årets endring i arbeidskapital	-14 560	156 217
C. Arbeidskapital 31.12	478 592	493 153
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	479 276	559 059
- Kortsiktig gjeld	684	65 906
= Arbeidskapital 31.12	478 592	493 153

5204 12 Årsoppgjørspakke.pdf


Navn Dato
Lystad, Frøydis **2025-04-01**

Identifikasjon

 Lystad, Frøydis

Navn Dato
Ahmad, Mohammed Walat **2025-03-31**

Identifikasjon

 Ahmad, Mohammed Walat

Navn Dato
Werner, Fredrik **2025-03-20**

Identifikasjon

 Werner, Fredrik

Til årsmøtet i Gnisten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gnisten Boligsameie som viser et underskudd på NOK 14 560. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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>.

Lillestrøm, 11. april 2025

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.04.2025 16:34:31

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5204 Gnisten Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 08.09.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

"Styreleder Fredrik Werner velges til møteleder. Petter M. Schøyen fra BORI BBL signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

På årsmøte 03.06.25 ble sak om personvalg utsatt til ekstraordinært årsmøte.

Fredrik Werner ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg. Mohamed Walat Ahamad stiller til gjenvalg for ett år, Pernille Grov Oskarsen stiller til valg for 2 år.

Styreleder (Valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem (2 år)

Pernille Grov
Oskarsen Valgt

Totalt antall stemmer: 22

Styremedlem (1 år)

Mohamed Walat Ahamad Valgt

Totalt antall stemmer: 18

V E D T E K T E R

for Gnisten Boligsameie

*Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte den 22.01.2020 iht Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Sist oppdatert på årsmøte 19.04.2021.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gnisten Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 315, bnr. 88 i Nes kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av utleie

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Det kreves ingen styregodkjenning

(2) Seksjonseier skal sørge for at leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret.

(3) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

Erklæring om dyrehold er utarbeidet, og den enkelte seksjonseier plikter å følge bestemmelsene som er vedtatt, og som til enhver tid er gjeldende.

4. Parkeringsplasser / HC Plasser bytteordning

Det medfølger en utendørs parkeringsplass til hver seksjon. Det vil også være gjesteparkering på sameiets tomt.

Retten/plikt til å bytte HC-plass, dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlig HC-plass)

Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

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

4-1 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 i et eventuelt fellesskap, 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, varmtvannsbereider, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, låser, nøkler, 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) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.
- j) ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp
- k) *Standardscreen på vindu og Terassemarkise skal være i farge Grå. Innkjøp gjøres av enkelte seksjonseier. Fremtidig vedlikehold at dette påfaller eier.*

(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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

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

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller .

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

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

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

(4) 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 seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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 opptreder ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandneslia 64
1927 RÅNÅSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre